

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНСТРУМЕНТОВ СНИЖЕНИЯ УРОВНЯ ФИНАНСОВЫХ РИСКОВ

Е. Ю. Бунеева

Иркутский национальный исследовательский технический университет,
г. Иркутск, Россия

О. А. Безруких

Иркутский национальный исследовательский технический университет,
г. Иркутск, Россия

К. Ю. Зубрицкая

Иркутский национальный исследовательский технический университет,
г. Иркутск, Россия

Рынок недвижимости является важным элементом системы рыночных отношений, выступающим не только объектом собственности, но и объектом инвестиций. Инвестиции в недвижимость являются одним из ключевых аспектов обеспечения функционирования экономической системы и обладают мультипликативным эффектом. В статье обоснована роль инвестиций в недвижимость как важнейшего катализатора экономического развития. Проанализирована структура и динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, что позволило прийти к заключению о том, что общему росту объема инвестиций на данном рынке сопутствует сокращение доли иностранного капитала в инвестициях. Рассмотрены различные формы инвестирования и исследованы их отличительные черты в разрезе основополагающих характерных особенностей каждой из форм. Уделено особое внимание инвестиционным решениям, связанным с вложениями в недвижимость и реализуемым с использованием инструментов финансовых рынков. На основании ряда характеристик проведено сравнение представленных форм инвестирования, определена их доходность, перспективы роста и возможные риски. На основании проведенного анализа сформулированы направления стратегий инвестирования на рынке недвижимости, которые являются актуальными в текущих условиях рынка.

Ключевые слова: инвестиции, рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, инвестиционные решения с использованием инструментов финансовых рынков, структура инвестиций, динамика инвестиций.

Являясь катализатором крупнейших экономических, технологических и социальных преобразований, направленных на формирование устойчивого экономического роста страны, инвестиции выступают одним из ключевых ресурсов финансового обеспечения отраслей национального хозяйства. Инвестиционные решения, связанные с вложениями в недвижимость и часто реализуемые с использованием инструментов финансовых рынков, способствуют развитию инвестиционного рынка и сфер производства в отраслевом разрезе, стимулируют экономический рост и рост ВВП, улучшают инвестиционный климат в регионах Российской Федерации что, в свою очередь, расширяет технический и финансовый потенциал производственной и операционной деятельности в разных областях экономики.

Особое место в этом процессе отводится инвестициям в недвижимость, как одному из основных

инструментов сохранения и увеличения вложенного капитала, что также оказывает положительный эффект на экономическую ситуацию. Недвижимость – специфический актив, который характеризуется стационарной неподвижностью, материальностью и долговечностью. По этой причине и инвестиционный процесс на рынке недвижимости обладает рядом особенностей, которые определяют стратегию инвестирования на рассматриваемом рынке. Рынки недвижимости в зависимости от региона могут отличаться уровнем цен на объекты, рисками и эффективностью инвестиций в недвижимость. При этом региональные и местные рынки вместе образуют общий рынок недвижимости страны [1, с. 3].

К числу российских ученых, внесших весомый вклад в исследование роли инвестиций в недвижимость и их влияния на региональную и отраслевую

экономику, следует отметить работы Е. Е. Макаровой и Ю. А. Милкиной, В. В. Черненко и С. В. Юрьева, Н. Ю. Ковалевской, А. В. Тодовянской и др. [2–5]. При этом необходимо подчеркнуть, что сопряженный анализ стандартных и биржевых видов инвестирования на рынке недвижимости с учетом текущей экономической повестки является актуальным направлением и требует рассмотрения успешной практики иностранных государств и осмысления вновь появившихся направлений инвестирования на рынке недвижимости.

Формирование рынка недвижимости, как и любого актива, напрямую связано с наличием затрат, которые неизменно присутствуют при покупке, продаже и эксплуатации недвижимости (налоги на имущество, земельные участки, операционные расходы для содержания зданий и т.д.). Кроме того, состояние рынка недвижимости и инвестиционная активность на нем во многом подчиняются изменениям внешних условий, включая экономические, политические, социальные и экологические. Так, во время пандемии заметно повысился спрос на загородную недвижимость в связи с объявлением о строгих санитарно-эпидемиологических ограничениях по перемещению граждан. Вдобавок к этому, спрос и предложение на рынке недвижимости могут разительно отличаться друг от друга – это обусловлено спецификой объектов, которые представлены на рынке. Резкое повышение уровня потребности в загородной недвижимости вызвало увеличение количества дач и домов на рынок, однако позднее спрос упал, а уровень предложения при этом все также оставался высоким.

В совокупности вышеприведенные факторы характеризуют инвестиционные процессы на рынке недвижимости как ресурсоемкие, поскольку требуется привлечение значительных объемов денежных средств, необходимых для обеспечения взаимодействия с этим рынком и покрытия всех статей

затрат. В дополнение к этому, рынок недвижимости является закрытым по причине частичного отсутствия рыночной информации по отдельным сегментам, что обуславливает необходимость проведения мониторинга активности на рынке и подборки информации для изучения и анализа трендов рынка.

Сегментация рынка недвижимости и его дифференциация в зависимости от субъекта Российской Федерации предопределяют многогранность процесса инвестирования в данный субъект и в первую очередь требует изучения трендов, динамики инвестиционного климата недвижимости.

Как известно, рынок недвижимости представлен коммерческой и жилой недвижимостью. Особый интерес представляет изучение сегмента коммерческой недвижимости, который на данный момент является перспективной площадкой для инвестиций, поскольку коммерческие объекты приносят больше прибыли, чем жилые, однако при этом стоит отметить, что вложения в них требуют соответствующих знаний и квалификаций инвесторов [6, с. 260]. Инвестирование в коммерческую недвижимость сопровождается рядом рисков. Тем не менее, несмотря на все сложности, инвестиции в этот сегмент рынка являются популярным способом для инвесторов сохранить и преумножить капитал ввиду надежности и окупаемости [7, с. 269].

Рынок коммерческой недвижимости является капиталоемким и постоянно подвергается изменениям. Рассмотрим динамику инвестиций в коммерческую недвижимость в Российской Федерации в период 2019 г. – III кв. 2022 г. (рис. 1).

Согласно показателям, представленным на рисунке 1, можно заметить, что самый высокий уровень инвестиций в коммерческую недвижимость в рассматриваемом периоде наблюдался в 2021 году (390,1 млрд руб.), причем данный объем вложений

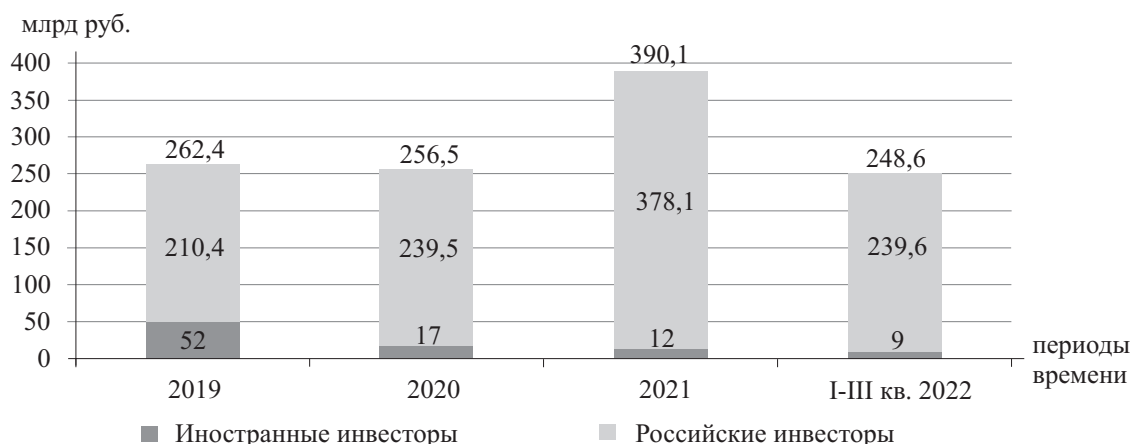


Рис. 1. Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость в РФ¹

¹ Рынок инвестиций в недвижимость РФ за 3 квартал 2022 года. URL: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022> (дата обращения: 26.01.2023).

достигается за счет роста финансовых вложений именно российских инвесторов. Это свидетельствует о том, что благодаря более быстрой окупаемости инвесторы предпочитали вкладывать средства в коммерческую, а не в жилую недвижимость – это позволило обеспечить данному сегменту быстрое восстановление после проблемного 2020 года, а значения объемов инвестиций превысили допандемийные показатели². При этом доля иностранного капитала с каждым годом уменьшалась и по данным на третий квартал 2022 года достигла своего минимума. Причиной тому послужили пандемия коронавируса, которая стала препятствием для развития рынка (уменьшился приток туристов, офисы перешли на удаленную работу, многие магазины закрылись), и введение экономических санкций иностранными государствами, ввиду чего зарубежные инвесторы прекратили инвестировать в российский рынок коммерческой недвижимости. По мнению экспертов, к которым присоединяются и авторы настоящей статьи, тенденция к достижению минимальных вложений иностранного капитала сохранится, скорее всего, еще как минимум на протяжении нескольких лет.

Для более детального анализа требуется исследовать структуру инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам (рис. 2).

Представленные на рисунке 2 данные позволяют выделить несколько сегментов, на которые приходятся наибольшие объемы инвестиций в рассматриваемый период.

Наибольшей инвестиционной привлекательностью обладали площадки под девелопмент, то есть объекты, которые девелоперские компании либо возводят самостоятельно, либо видоизменяют

и реконструируют. Без привлечения инвестиций реализовать девелоперский проект невозможно, поскольку он объединяет в себе многообразие всех этапов строительства и управления недвижимостью [8, с. 98]. Этот сегмент рынка появился относительно недавно – в 2016 году, однако быстро распространился ввиду высокой доходности и быстрой окупаемости. В 2021 году объем сделок с площадками под девелопмент достиг более 257 млрд руб., что сравнимо с общим объемом инвестиций в недвижимость по всем сегментам в 2020 году.

Такой сегмент коммерческой недвижимости как торговая недвижимость значительно потерял в объеме инвестиций в 2020 году в сопоставлении с 2019 годом, что объясняется закрытием магазинов по причине роста убытков в период коронавируса и параллельным развитием маркетплейсов (торговых интернет-площадок). С этим же связано и увеличение сегмента складской недвижимости в 2020-ом, поскольку товары, продаваемые на маркетплейсах, доставляются именно со складов. Представители online-торговли начали проявлять повышенный интерес к складской недвижимости, вследствие чего произошло изменение структуры спроса на склады [9, с. 81]. Развитие e-commerce (электронной торговли) предопределяет рост данного сегмента недвижимости для обеспечения логистических процессов. В 2021 году структура сегментов торговой и складской недвижимости изменилась незначительно по сравнению с 2020 годом. При этом, по данным на третий квартал 2022 года, инвестиции в склады уменьшились, а в торговую недвижимость незначительно увеличились.

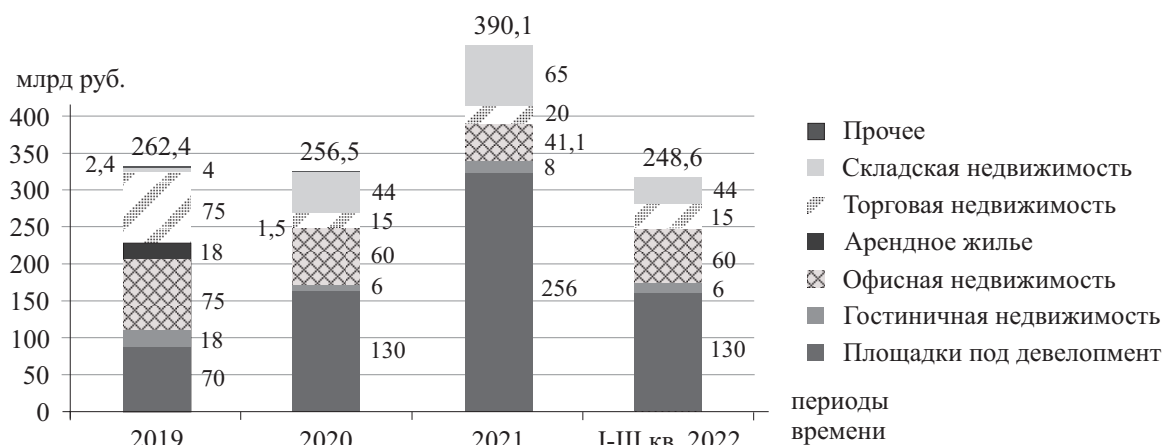


Рис. 2. Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам³

² Коммерческая недвижимость 2021: как трансформировался рынок офисных и торговых помещений. URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-nedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/> (дата обращения: 26.01.2023).

³ Рынок инвестиций в недвижимость РФ за 3 квартал 2022 года. URL: <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022> (дата обращения: 26.01.2023).

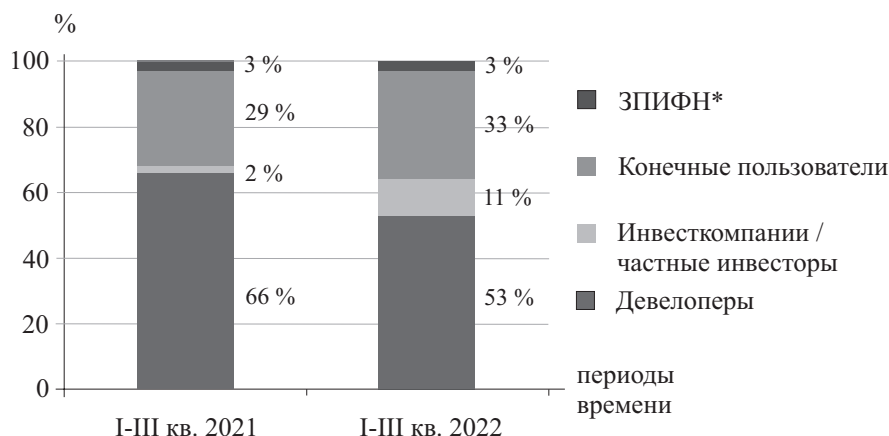
Вложения в офисную недвижимость на протяжении нескольких лет оставались стабильными и не претерпели серьезных изменений, однако наблюдалась «просадка» в инвестициях по данному сегменту в 2021 году. Предположительно это объясняется отказом многих компаний от офисов и переходом их сотрудников на работу «из дома». На сегодняшний день это привело к тому, что, как и ожидалось, одна часть работодателей вернулась к полной рабочей неделе в офисе, вторая – совсем отказалась от этого и перевела сотрудников на дистанционный режим работы, а третья – научилась комбинировать преимущества обоих форматов занятости. В результате вырос спрос на «гибкие офисы», где одновременно может размещаться несколько организаций. В таких пространствах нет прикрепления сотрудников к конкретным рабочим местам, что позволяет компаниям использовать смешанный режим работы (часть сотрудников работает в офисе, а часть – дома) и менять эту структуру в зависимости от потребностей⁴. Кроме того, такой тип офиса удобен компаниям, которые не ориентированы на долгосрочную аренду ввиду изменяющейся экономической обстановки [10, с. 44].

Арендное жилье как объект инвестиций существует только с 2019 года. Немногим позже стали популярными многофункциональные площадки под девелопмент. Такой переход обусловлен тем, что на сегодняшний день девелоперские компании активно занимаются комплексным развитием территорий и внедряют различные виды недвижимости в такие проекты, в том числе и арендное жилье. Напомним, что

в соответствии с положениями 10-ой главы Градостроительного кодекса РФ, девелоперы обязаны развивать инфраструктуру на осваиваемых территориях⁵. Так, строительство нового жилого комплекса предполагает наличие систем коммунальной и транспортной инфраструктуры, а также объектов социального значения. Если этого нет, то за девелоперской компанией закрепляется обязанность провести все нужные коммуникации, проложить дорогу, а также построить вблизи жилого комплекса больницу, детский сад и школу. Таким образом, подобные проекты с всесторонним развитием вытеснили арендное жилье, как самостоятельный объект для инвестирования.

Проведенный анализ предопределяет необходимость изучения вопроса о субъектах инвестирования в коммерческую недвижимость на территории России. На рисунке 3 представлено изменение структуры инвестиций в коммерческую недвижимость Российской Федерации по типам инвесторов в I-III кварталах 2021-2022 годов.

Исходя из приведенных данных, можно отметить, что наибольшее изменение в указанный период приходится на долю девелоперов – она уменьшается с 66 % до 53 %. Участие конечных пользователей недвижимости в инвестиционной деятельности увеличивается на 9 %, а инвестиционных компаний и частных инвесторов – на 4 %. Такие перемены могут быть связаны с конъюнктурными колебаниями в экономике и сопутствующим им сдвигом интересов на рынке коммерческой недвижимости. Доля ЗПИФН при этом остается неизменной – на уровне 3 %.



* ЗПИФН – закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФ недвижимости)

Рис. 3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов⁶

⁴ «Гибкий офис»: почему в России растет спрос на «временную прописку» для бизнеса. URL: <https://regus.vedomosti.ru/gibkij-ofis-pochemu-v-rossii-rastet-spros-na-vremennuyu-propisku-dlya-biznesa> (дата обращения: 26.01.2023).

⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/9ae65aac327a4e9861ca82782051a80c09badce2/ (дата обращения: 26.01.2023).

⁶ Рынок инвестиций в недвижимость РФ за 3 квартал 2022 года. URL: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022> (дата обращения: 26.01.2023).

С целью исследования изменения структуры инвестиций в коммерческую недвижимость по типам инвесторов следует сравнить различные формы инвестирования по основополагающим характеристикам, к которым относятся: цель инвестирования, порог вхождения на рынок (стартовый капитал), ожидаемая прибыль, средний срок окупаемости, риски, перспективы и субъекты инвестирования.

На рынке существуют различные формы инвестирования в недвижимость. Одни из самых простых и понятных форм – стандартные формы инвестирования, к которым отнесем покупку недвижимости с целью перепродажи, сдачи в аренду, создания бизнеса и т.д. Для этих целей используются частные инвестиции в жилую, коммерческую и зарубежную недвижимость. При этом нужно отметить, что инвестиции на рынке жилья аккумулируются не только на покупку стандартных квартир, но и на апартаменты⁷, коливинги⁸ и другие новые форматы недвижимости. Инвестиции в жилую недвижимость хоть и имеют достаточно высокий порог входа, но, тем не менее, пользуются высокой популярностью среди начинающих инвесторов ввиду минимальных рисков вложения.

Инвестициями в коммерческую недвижимость занимаются более опытные инвесторы, которые способны учесть не только физические факторы помещения (местоположение, площадь и т.д.), но также оценить, для какого бизнеса подойдет это помещение и будет ли оно пользоваться популярностью у арендаторов⁹.

Что касается инвестиций в зарубежную недвижимость, то это эффективный способ застраховать свой капитал, который позволяет избежать политических рисков и рисков спада локальных рынков. Так, после изменений в политической обстановке в 2022 году спрос на зарубежную недвижимость в первом полугодии среди российских инвесторов увеличился в шесть раз в сравнении с тем же периодом в 2021 году. При этом фактическое число приобретений недвижимости за рубежом выросло в три раза¹⁰.

Подобные изменения в структуре инвестиций объясняются существованием различных целей инвестирования. В случае, когда инвестор хочет получать пассивный доход, он может купить недвижимость и сдавать ее в аренду или вложить в ценные бумаги на бирже. Если же стоит цель зарабатывать путем активного взаимодействия с объектом недвижимости, то для этого он покупает недвижимое имущество и затем продает дороже, получая маржу – разницу между ценой покупки и продажи¹¹.

Инвесторы при выборе объекта инвестиций должны объективно оценивать состояние рынка и риски, с которыми они могут столкнуться. Особенно это важно в современной ситуации экономической нестабильности, при которой многие варианты инвестирования стали не актуальны. Например, доступ к зарубежным биржевым инвестиционным фондам REIT и ETF для российских инвесторов сейчас закрыт, поэтому инвесторы, которые хотят получать пассивный доход, вынуждены искать им альтернативы. Одна из таких альтернатив – это вложения в закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ недвижимости), которые работают по аналогии с REIT. Инвесторы доверяют свои деньги фонду, приобретая паи, а управляющая компания вкладывает эти средства в различные виды недвижимости, зарабатывает на них путем продажи или эксплуатации и впоследствии производит распределение доходов между пайщиками. По мнению экспертов, ЗПИФ будут укреплять свои позиции в качестве одного из источников финансирования строительства, и тем самым они позволят удовлетворить возросшую потребность в инвестициях для новых строительных проектов [11, с. 94]. Помимо этого существует также вариант инвестиций в акции и облигации компаний на фондовой бирже, где инвестор может заработать не только на дивидендах, но и на росте котировок. Преимуществом инвестиций в ЗПИФ и ценные бумаги можно считать низкий порог входа: можно вложить минимальные суммы денег и получать небольшие дивиденды. Инвестиции в ЗПИФ доступны для более широкой категории населения, чем, например, покупка торговой недвижимости [12, с. 1264]. Однако не стоит забывать о рисках и, соответственно, о вероятности не получить прибыль совсем.

Другой набирающий популярность вариант инвестирования в недвижимость – это флиппинг. Флипперы покупают объекты недвижимости стоимостью ниже рыночной, находящиеся в плохом состоянии, ремонтируют их и продают дороже, включая в наценку затраты на ремонт и собственную выгоду от реализации этой недвижимости. В результате выделяется несколько направлений деятельности во флиппинге: простая продажа отремонтированного объекта с прибылью для инвестора, разделение первоначального объекта на несколько отдельных помещений и последующая их продажа, создание готового бизнеса на базе недвижимости (сдача в аренду) и его реализация на рынке. Подходящий вариант выбирается исходя из возможностей инвестора и предполагаемой доходности инвестиций. Однако стоит отметить, что по сравнению с биржевыми инвестициями флиппинг имеет более высокий

⁷ Апартаменты – это нежилые помещения, которые по условиям близки к жилой недвижимости. В них можно жить, как и в обычных квартирах, но нельзя регистрироваться постоянно.

⁸ Коливинг (от англ. coliving – «совместное проживание») – тип недорогого жилья, в котором совместно проживают близкие по духу люди.

⁹ Инвестиции в недвижимость: как выгодно вложить деньги. URL: <https://blog.domclick.ru/post/investiczi-v-nedvizhimost-kak-vygodno-vlozhit-dengi?ysclid=lb8uphi3o8462858065> (дата обращения: 26.01.2023).

¹⁰ В Savills заявили о рекордном спросе россиян на зарубежную недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/62ce8d649a79477f1e1eb4f3?from=newsfeed> (дата обращения: 26.01.2023).

¹¹ Все об инвестициях в недвижимость: виды, плюсы и минусы, пошаговая инструкция по инвестированию. URL: <https://greedisgood.one/investitsii-v-nedvizhimost?ysclid=lanu8ku8p238428885&wpmeteorisable=1> (дата обращения: 26.01.2023).

порог входа: паи, акции и облигации можно приобрести даже с небольшим стартовым капиталом, а вот квартала для флиппинга и ее последующий ремонт потребуют значительных финансовых вливаний.

С целью обобщения всех видов инвестирования и выделения наиболее перспективных, с учетом внешних факторов влияния, составим таблицу срав-

нения как стандартных видов инвестирования, так и тех, которые являются биржевыми, по таким характеристикам, как цель инвестирования, порог вхождения, стоимость пая/1 м² (пая, соответствующего стоимости 1 кв. м недвижимости), ожидаемая прибыль, средний срок окупаемости, риски, перспективы и субъекты.

Таблица 1

Сравнение стандартных и биржевых видов инвестирования в недвижимость

Характеристика	Виды инвестиций				
	Частные инвестиции в жилую недвижимость	Частные инвестиции в коммерческую недвижимость	Частные инвестиции в недвижимость за рубежом	ЗПИФ	Флиппинг
Цель инвестирования	– Личное пользование. – Получение прибыли путем перепродажи или сдачи в аренду.	– Личное пользование (ведение бизнеса). – Получение прибыли путем перепродажи или сдачи в аренду.	– Личное пользование. – Перепродажа или сдача в аренду, чтобы диверсифицировать риски.	Получение пассивного дохода без прямого участия в управлении инвестициями	Ремонт и последующая перепродажа или сдача в аренду для получения прибыли
Порог вхождения (стартовый капитал), стоимость пая/1 м ²	21 452 – 265 000 руб.	31 667 – 390 539 руб.	В среднем 28 323 – 157 350 руб. (данные по Турции)	От 1 700 руб. за пай	От 21 452 руб.
Ожидаемая прибыль	Зависит от состояния рынка и внешних факторов	Зависит от состояния рынка и внешних факторов.	Зависит от состояния рынка и внешних факторов	48 руб./1 пай/квартал	Зависит от состояния рынка и внешних факторов
Средний срок окупаемости	Зависит от состояния рынка и внешних факторов	Зависит от состояния рынка и внешних факторов	Зависит от состояния рынка и внешних факторов	Зависит от состояния рынка и внешних факторов. (от 7 лет)	Зависит от состояния рынка и внешних факторов
Риски	Отсутствие арендаторов или покупателей	– Отсутствие арендаторов или покупателей. – Экономический кризис, из-за которого закрываются бизнесы.	– Ухудшение геополитической обстановки. – Ухудшение отношений со странами, где расположены объекты инвестиций.	– Неграмотная управляющая компания. – Высокие комиссии за управление. – Ухудшение экономической обстановки.	Отсутствие покупателей или арендаторов из-за неудачного выбора объекта для флиппинга
Перспективы	Стандартная форма инвестирования, которая останется одним из самых популярных способов если не преумножения, то сохранения капитала	Перспективная область для инвесторов с опытом, которые хотят преумножить капитал	Непредсказуемые перспективы, поскольку имеет место сильная зависимость от внешнеполитической обстановки	Развивающаяся форма инвестирования, однако, на данный момент паи имеют низкую ликвидность и не пользуются популярностью	Потребность в объектах для флиппинга растет. Перспективная область ввиду высокой стоимости недвижимости в новостройках
Субъекты (кому доступен)	Физические и юридические лица	Физические и юридические лица	Физические и юридические лица	Физические и юридические лица	Физические и юридические лица

Исходя из приведенных характеристик следует сделать вывод о том, что у каждого типа инвестиций в недвижимость есть потенциальные преимущества и недостатки, в том числе уникальные особенности циклов денежных потоков. На сегодня наиболее распространенными и менее рискованными являются стандартные формы инвестирования, то есть частные инвестиции в жилую и коммерческую недвижимость, поскольку это привычный и понятный для инвесторов способ вложения денег. Такой тип инвестиций достаточно эффективен как для краткосрочной прибыли от дохода от аренды, так и для долгосрочной прибыли от повышения стоимости недвижимости. Тем не менее, нестандартные направления в инвестиционной деятельности набирают популярность из-за очевидных преимуществ: отсутствия необходимости иметь специальные знания, более низкого порога вхождения (стартового капитала) – малой стоимости одного пая в ЗПИФ и 1 м² на рынке вторичной недвижимости, пригодной для флиппинга, по сравнению с ценами на недвижимость в новостройках. Что касается инвестиций в зарубежную недвижимость, то интерес к ним со стороны российских инвесторов значительно снизился из-за высоких внешних рисков, в том числе связанных с внешними экономическими санкциями и специальной военной операцией.

Анализ уровня внешних и внутренних рисков ведения инвестиционной деятельности играет важную роль в формировании стратегии инвестора и включает в себя множество аспектов – появление конкурентов, изменение налоговой политики, экономический кризис и др. – все это может негативно отразиться на доходности вложенных средств. При планировании финансовых вложений перед инвестором стоит сложная задача – максимально учесть все вызовы внешней среды и внутренние риски, с которыми он может столкнуться, а также выбрать наиболее подходящий вариант инвестирования, исходя из условий рынка недвижимости, целей инвестирования и своих стартовых возможностей. Помимо этого стоит также учитывать направления инвестиционной деятельности, развивающиеся на мировом рынке недвижимости. Основываясь на мировых тенденциях, можно предположить, что в ближайшие годы доля нестандартных форм инвестирования, таких как флиппинг и ЗПИФН, будет расти в общей структуре форм инвестирования: закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости станут значимым источником финансирования нового строительства, а вторичной недвижимостью займутся флипперы.

Литература

1. Абдрахманова Э. Р., Иваненко И. А. Формирование рынка недвижимости в России // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 25. С. 851–856.
2. Макарова Е. Е., Милкина Ю. А. Роль инвестиций на российском рынке недвижимости // Цифровая и отраслевая экономика. 2020. № 4 (21). С. 168–174.
3. Черненко В. А., Юрьев С. В. Инвестиции как активный элемент на рынке недвижимости //

Московский экономический журнал. 2019. № 10. С. 246–254. DOI: 10.24411/2413-046X-2019-10021.

4. Ковалевская Н. Ю. Методические подходы к оценке эффективности инвестиций в жилую недвижимость // Известия Байкальского государственного университета. 2020. Т. 30, № 1. С. 137–148. DOI: 10.17150/2500-2759.2020.30(1).137-148.

5. Тодовьянская А. В. Особенности девелопмента недвижимости как сферы инвестиционной деятельности в виде прямых иностранных инвестиций // Финансовая экономика. 2019. № 4 (ч. 4). С. 444–450.

6. Калинина Н. А., Углицких О. Н. Инвестиции в коммерческую недвижимость / В сборнике: Проблемы развития современного общества // Сборник научных статей 5-й Всероссийской научно-практической конференции (Курск, 23–24 января 2020 г.) под редакцией В. М. Кузьминой. Том 1. – Курск: Юго-Западный государственный университет, 2020. С. 259–262.

7. Ченцова А. А., Касатов А. Д. Проблемы инвестирования в коммерческую недвижимость // Проблемы развития предприятий: теория и практика. 2018. № 1. С. 266–269.

8. Фадейкина Н. В., Басалаев О. В. Сущность девелопмента и инновационные подходы к реализации девелоперских проектов в современной России // Сибирская финансовая школа. 2019. № 4 (135). С. 93–98.

9. Воронов Д. В., Пупенцова С. В. Анализ структурных изменений на рынке складской недвижимости в условиях пандемии COVID-19 / Сборник избранных статей по материалам научных конференций ГНИИ «Нацразвитие» // Материалы Всероссийских (национальных) научных конференций (Санкт-Петербург, 11–13 мая 2021 г.). – Санкт-Петербург: Частное научно-образовательное учреждение дополнительного профессионального образования Гуманитарный национальный исследовательский институт «НАЦРАЗВИТИЕ», 2021. С. 79–81.

10. Баландина А. О., Заступов А. В. Анализ инноваций на рынке офисной недвижимости / В сборнике: Организационно-экономические и инновационно-технологические проблемы модернизации экономики России // Сборник статей X Международной научно-практической конференции (Пенза, 17–18 июня 2020 г.). Пенза: Пензенский государственный аграрный университет, 2020. С. 43–46.

11. Найдович М. А. Закрытые паевые инвестиционные фонды как способ привлечения инвестиций в жилую и коммерческую недвижимость в РФ / В сборнике: Диалектика способов развития экономики России в условиях геополитических вызовов // Сборник материалов научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, магистров и бакалавров (Москва, 28 марта 2022 г.). – М.: ЗАО «Университетская книга», 2022. С. 88–95.

12. Павлова А. В. Коммерческая недвижимость и закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости как объекты частных инвестиций в 2021 году // Экономика, предпринимательство и право. 2021. Т. 11, № 5. С. 1245–1270. DOI: 10.18334/err.11.5.112045.

Сведения об авторах

Бунеева Евгения Юрьевна – канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Иркутский национальный исследовательский технический университет», Иркутск, Российская Федерация.

Безруких Ольга Андреевна – аспирант, старший преподаватель, кафедра экспертизы и управления недвижимостью, ФГБОУ ВО «Иркутский национальный исследовательский технический университет», Иркутск, Российская Федерация.
E-mail: olga.bezrukikh11@gmail.com

Зубрицкая Ксения Юрьевна – студент 4 курса специальности «Экономика предприятий и организаций», кафедра экспертизы и управления недвижимостью, ФГБОУ ВО «Иркутский национальный исследовательский технический университет», Иркутск, Российская Федерация.
E-mail: ksyu.zubritskaya.02@mail.ru

INVESTMENT DECISIONS IN THE REAL ESTATE MARKET USING INSTRUMENTS TO REDUCE THE LEVEL OF FINANCIAL RISKS

E. Buneeva

Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russia

O. Bezrukikh

Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russia

K. Zubritskaya

Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russia

The real estate market is an important element of the system of market relations, acting not only as an object of ownership, but also as an object of investment. Real estate investments are one of the key aspects of ensuring the functioning of the economic system and have a multiplicative effect. The article substantiates the role of real estate investments as the most important catalyst for economic development. The structure and dynamics of investments in commercial real estate were analyzed, which led to the conclusion that the overall increase in the volume of investments in this market is accompanied by a reduction in the share of foreign capital in investments. Various forms of investment are considered and their distinctive features are investigated in the context of the fundamental characteristic features of each of the forms. Special attention is paid to investment decisions related to investments in real estate and implemented using financial market instruments. Based on a number of characteristics, the presented forms of investment were compared, their profitability, growth prospects and possible risks were determined. Based on the analysis, the directions of investment strategies in the real estate market are formulated, which are relevant in the current market conditions.

Key words: investments, real estate market, commercial real estate, investment decisions using financial market instruments, investment structure, investment dynamics.

References

1. Abdrahmanova Je. R., Ivanenko I. A. Formation of the real estate market in Russia, *Innovacii. Nauka. Obrazovanie*, 2021, No. 25. pp. 851-856. (In Russ.)
2. Makarova E. E., Milkina Ju. A. The role of investments in the Russian real estate market, *Cifrovaja i otraslevaja ekonomika*, 2020, No. 4 (21), pp. 168-174. (In Russ.)
3. Chernenko V. A., Jur'ev S. V. Investments as an active element in the real estate market, *Moskovskij ekonomicheskij zhurnal*, 2019, No. 10, pp. 246-254, DOI: 10.24411/2413-046X-2019-10021. (In Russ.)
4. Kovalevskaja N. Ju. Methodological approaches to assessing the effectiveness of investments in residential real estate, *Izvestija Bajkal'skogo gosudarstvennogo universiteta*, 2020, No. 1, pp. 137-148, DOI: 10.17150/2500-2759.2020.30(1) (In Russ.)
5. Todovjanskaja A. V. Specific features of real estate development as a sphere of investment activity in the form of foreign direct investment, *Finansovaja ekonomika*, 2019, No. 4 (part 4), pp. 444-450. (In Russ.)
6. Kalinina N. A., Uglickih O. N. Investments in commercial real estate, *Problemy razvitiya sovremennogo obshchestva* [Problems of development of modern society], Proceedings of the 5th All-Russian Scientific and Practical Conference, Kursk, January 23-24, 2020, Vol. 1. – Kursk: Yugo-Zapadnyi gosudarstvennyi universitet, pp. 259-262. (In Russ.)
7. Chencova A. A., Kasatov A. D. Problems of investing in commercial real estate, *Problemy razvitiya predpriyatij: teorija i praktika*, 2018, No. 1, pp. 266-269. (In Russ.)

8. Fadejkina N. V., Basalaev O. V. The essence of development and innovative approaches to the implementation of development projects in modern Russia, *Sibirskaja finansovaja shkola*, 2019, No. 4 (135), pp. 93-98. (In Russ.)

9. Voronov D. V., Pupencova S. V. Analysis of structural changes in the warehouse real estate market in the context of the COVID-19 pandemic, *Sbornik izbrannykh statei po materialam nauchnykh konferentsii GNII "Natsrazvitie"* [Collection of selected articles based on the materials of scientific conferences of the Humanitarian National Research Institute "Nacrazvitie"], Proceedings of All-Russian (national) scientific conferences, Sankt-Petersburg, May 11-13, 2021, St. Petersburg: Gumanitarnyi natsional'nyi issledovatel'skii institut «NATsRAZVITIE», pp. 79-81. (In Russ.)

10. Balandina A. O., Zastupov A. V. Analysis of innovations in the office real estate market, *Organizacionno-jekonomicheskie i innovacionno-tehnologicheskie problemy modernizacii jekonomiki*

Rossii [Organizational-economic and innovative-technological problems of modernization of the Russian economy], Proceedings of the 10th International Scientific and Practical Conference, Penza, June 17-18, 2020, Penza: Penzenskii gosudarstvennyi agrarnyi universitet, pp. 43-46. (In Russ.)

11. Najdovich M. A. Closed-end mutual funds as a way to attract investment in residential and commercial real estate in the Russian Federation, *Dialektika sposobov razvitija jekonomiki Rossii v uslovijah geopoliticheskikh vyzovov* [Dialectics of ways to develop the Russian economy in the context of geopolitical challenges], Proceedings of the scientific and practical conference of faculty, masters and bachelors, Moscow, March 28, 2022, Moscow: ZAO «Universitetskaya kniga», pp. 88-95. (In Russ.)

12. Pavlova A. V. Commercial real estate and closed-end real estate mutual funds as objects of private investment in 2021, *Jekonomika, predprinimatel'stvo i pravo*, 2021, No. 5, pp. 1245-1270, DOI: 10.18334/epp.11.5.112045. (In Russ.)

About the authors

Evgeniya Yu. Buneeva – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Expertise and Real Estate Management, Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russian Federation.

Olga A. Bezrukikh – postgraduate student, Senior Lecturer, Department of Expertise and Real Estate Management, Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russian Federation.
E-mail: olga.bezrukikh11@gmail.com

Kseniya Yu. Zubritskaya – the 4th year student of the course «Economics of enterprise and organization», Department of Expertise and Real Estate Management, Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russian Federation.
E-mail: ksyu.zubritskaya.02@mail.ru

Вниманию специалистов!

Фадейкина Н. В., Сапрыкина О. А., Брюханова Н. В.

Интегрированная отчетность компаний: целеполагание и тенденции развития: монография. – Новосибирск: НГУЭУ, 2021. – 380 с.

Представлены институциональные, концептуальные и теоретические основы формирования интегрированной отчетности компаний, отражены исторические факты и направления развития концепции интегрированной отчетности в современных условиях. Разработаны организационно-технологические и методические направления по созданию структуры подготовки интегрированной отчетности, рекомендованы мероприятия по организации системы подготовки и представления интегрированной отчетности, а также проведения независимой внешней оценки и аудита интегрированной отчетности публичных компаний.

Для главных бухгалтеров и топ-менеджеров компаний, научных работников, специалистов-практиков, экспертов, преподавателей высшей школы, аспирантов и студентов экономических специальностей.

