DOI: 10.17117/na.2015.07.072

Поступило в редакцию: 27.07.2015

<http://ucom.ru/doc/na.2015.07.072.pdf>

Виноградова Д.И.
Факторы, влияющие на экономическую эффективность
и инвестиционную привлекательность
объектов недвижимости

Vinogradova D.I.
Factors affecting the economic efficiency and
investment attractiveness of real estate

В статье рассмотрены основные факторы влияния на инвестиционную привлекательность объектов недвижимости, а также произведена их оценка и анализ

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность, факторы влияния, недвижимость

The article describes the main factors of influence on the investment attractiveness of real estate as well as made their assessment and analysis

Key words: investment attractiveness, factors of influence, real estate

Виноградова Дана Игоревна

Бакалавр, студент

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

г. Белгород, ул. Костюкова, 46

Vinogradova Dana Igorevna

Bachelor, student

Belgorod state technological university named V.G. Shukhova

Belgorod, Kostukova st., 46

В российских условиях процесс создания рынка инвестиций становится одним из наиболее приоритетных направлений экономического развития страны. Рынок недвижимости обладает своими специфическими признаками, собственной сегментацией, динамикой операций, своеобразной структурой, региональными признаками и другими отличительными свойствами [1].

Под инвестиционной привлекательностью объекта недвижимости понимается возможность продать его дороже цены приобретения объекта. С точки зрения оценки инвестиционной привлекательности инвестора интересует та недвижимость, которая приносит доход [2]. Выбирая конкретный объект недвижимости для вложения первоначальных инвестиций, инвестор отдаст предпочтение более привлекательному объекту, так как это увеличит надежность возврата вкладываемых средств и получения ожидаемой прибыли.

При оценке зданий и сооружений учитывается большое количество различных факторов, влияющих на экономическую эффективность и привлекательность объектов. Так, одни могут повышать стоимость объекта недвижимости, другие, в свою очередь, понижать ее. Некоторые факторы являются

универсальными, общими для всех оцениваемых объектов, а другие факторы имеют значение лишь при определении цены отдельных объектов недвижимости, например, земельного участка или комнаты.

Рассмотрим некоторые общепринятые параметры, которые оказывают влияние на экономическую эффективность и инвестиционную привлекательность объектов недвижимости:

- местоположение объекта;
- инфраструктура;
- экологические параметры;
- объемно-планировочные характеристики;
- конструктивные характеристики;
- ремонтпригодность объекта;
- возможность изменения целевого назначения объекта недвижимости

[3].

Местоположение объекта. Если рассматривать местоположение статично, оно влияет на цену объекта, но не на возможность его удорожания со временем. С точки зрения инвестирования, местоположение объекта необходимо рассматривать в динамике [4]. Со временем улучшение инфраструктуры района, на котором находится объект, приведет к повышению его стоимости. Иными словами, – этот фактор включает в себе престижность района объекта недвижимости.

Инфраструктура. Наличие близости объектов социального, торгового и др. назначения, также повлияет на стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Таким образом, чем выше развита инфраструктура района, тем привлекательнее становится объект.

Экологические параметры. Степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям, стихийным бедствиям. Расположение объекта недвижимости в зонах возможных стихийных бедствий несет в себе прямую угрозу физического разрушения зданий при наводнениях, землетрясениях и т. д. Все вышеперечисленное оказывает существенное влияние на стоимость оцениваемого объекта. Поэтому, чем лучше экологическая обстановка месторасположения объекта недвижимости, тем положительнее это сказывается на его эффективности и привлекательности.

Объемно – планировочные характеристики. Данный фактор определяет тип назначения, а, следовательно, отнесение оцениваемого объекта недвижимости к определенному сегменту рынка недвижимости.

Конструктивные характеристики. Качество недвижимости определяется конструктивным решением и использованными при строительстве здания материалами, что влияет на долговечность объекта [5]. Также следует отметить и возраст здания. Новые здания будут иметь более высокую привлекательность по сравнению с эксплуатируемыми объектами на протяжении длительного времени.

Ремонтпригодность объекта. К состоянию объекта недвижимости относят время проведения последнего капитального и текущих ремонтов. Кроме видимых признаков физического состояния, объект может иметь скрытые де-

фекты, разрушения и ослабление конструкций, что, в свою очередь, может привести к снижению стоимости оцениваемого объекта. Наличие ремонта увеличивает стоимость объекта.

Возможность изменения целевого назначения объекта недвижимости. Поскольку с течением времени доходность рыночных сегментов может меняться, меняются также требования, предъявляемые к недвижимости, поэтому еще на этапе выбора объекта инвестирования инвестор обязан проанализировать возможности по реконструкции здания. Реконструкция может быть связана с изменением целевого назначения всего объекта или его части [6]. Таким образом, более универсальные объекты будут иметь большую привлекательность, если инвестора, прежде всего, интересует доходность.

Поскольку для инвестора основополагающим является доход, получаемый от капитальных вложений, собственник должен стремиться в процессе управления к созданию условий, способствующих повышению желаемого дохода, иными словами, – обеспечить наиболее высокую инвестиционную привлекательность объекта недвижимости. При этом важно учитывать технические, социально-экономические, финансовые аспекты инвестирования.

Таким образом, изучение описанных выше факторов, влияющих на экономическую эффективность и инвестиционную привлекательность объектов недвижимости, является одним из важных этапов инвестиционного анализа. Таким образом, рассмотрение любого инвестиционного проекта требует всестороннего анализа, оценки характеристик и условий функционирования объекта, определяющих доходность инвестиций.

Список литературы:

1. Авилова И.П., Дорошенко Ю.А., Бухонова С.М. Оценка экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов. Монография. Белгород, БГТУ им. В.Г. Шухова, 2009. 147 с.
2. Авилова И.П., Жариков И.С., Товстий В.П. О содержательной основе ставки дисконтирования метода NPV // Экономика и предпринимательство. 2013. №12. Ч. 1. С. 641-643.
3. Жариков И.С. Развитие и будущее лофтов в России // Стратегия устойчивого развития регионов России. 2013. № 18. С. 30-34.
4. Шарапова А.В., Жариков И.С. Ранжирование инвестиционно-строительных проектов // Наука и образование в XXI веке. 2013. Ч. 31. С. 157-158.
5. Абдразаков Ф.К., Поморова А.В., Байдина О.В., Жариков И.С. Современный механизм взаимоотношений участников инвестиционно-строительной деятельности // Экономика и предпринимательство. 2014. № 12-3. С. 557-561.
6. Жариков И.С., Шарапова А.В., Потапенко Ю.С. Понятие и экономическое содержание инвестиций в строительство и реконструкцию в России // Сборник научных трудов Sworld. 2015. Т. 18. № 1 (38). С. 50-55.

© 2015, Виноградова Д.И.

Факторы, влияющие на экономическую эффективность и инвестиционную привлекательность объектов недвижимости

© 2015, Vinogradova D.I.

Factors affecting the economic efficiency and investment attractiveness of real estate