ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПОРТФЕЛЬНОЙ СТРАТЕГИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Мурадова З.Р.^{1,2}

к.э.н., доцент

¹ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»,

²ГАОУ ВО «Дагестанский государственный университет народного хозяйства»

MAIN DIRECTIONS FOR IMPROVING THE PORTFOLIO STRATEGY IN THE REAL ESTATE MARKET

Muradova Z. R.

Ph. D., Associate Professor

Аннотация. В статье проведен анализ основных участников рынка недвижимости, представлена классификация объектов недвижимости, уточнено определение портфеля недвижимости, рассмотрены этапы управления портфелем недвижимости и определены основные направления совершенствования портфельной стратегии на рынке недвижимости

Annotation. The article analyzes the main participants of the real estate market, presents the classification of real estate objects, clarifies the definition of the real estate portfolio, considers the main stages of managing the real estate portfolio and defines the main directions for improving the portfolio strategy in the real estate market

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, портфель недвижимости, управление портфелем недвижимости.

Keywords: real estate portfolio, real estate management market, real estate real estate portfolio, real estate portfolio management.

Рынок недвижимости в России характеризуется неравномерным развитием по отдельным сегментам и территориально-региональным разрезам, недостаточно совершенной законодательной базой и неразвитостью инфраструктуры или механизмов, обеспечивающих функционирование этого рынка. [1]

В основе стратегии управления портфелем недвижимости лежат четко определенные цели формирования портфеля, приемлемого уровня доходности, соотношения ставки доходности и уровня риска, определенной ликвидности и допустимого уровня контроля.

Портфельная стратегия должна исходить из уровня и стабильности доходов инвестора, его семейного положения, собственного капитала, опыта, возраста, отношения к риску, соображений по поводу налогов и ликвидности.

- сначала устанавливается приемлемый уровень риска,
- затем с помощью допустимого уровня неуправляемого риска составляется диверсифицированный портфель, удовлетворяющий этому ограничению по риску;
- полученный портфель проверяется на эффективность.

Управление портфелем недвижимости - это, прежде всего, искусство распоряжаться набором разных типов недвижимости, с диверсификацией по местоположению объектов недвижимости и финансовой структуры инвестированного капитала, то есть использование различных инструментов инвестирования в недвижимость

На рынке недвижимости сформировались и активно действуют различные структуры, способствующие повышению эффективности его оборота, а также вступающие в экономические связи в процессе владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом. Основными субъектами на рынке недвижимости являются:

Российская Федерация; субъекты Российской Федерации; муниципальные образования; юридические лица Российской Федерации и иностранных государств; физические лица Российской Федерации и иностранных государств. В зависимости от их роли на рынке недвижимости всех его участников можно объединить в четыре группы:

1. Продавцы – владельцы прав на недвижимые объекты (российские и иностранные физические и юридические лица, фонды государственного имущества, органы, уполномоченные местной властью);

2. Покупатели и покупатели-инвесторы, вкладывающие собственные, заемные или привлеченные средства в объекты недвижимости (российские и иностранные физические и юридические лица, органы государственного управления);

3. Профессиональные участники, (обслуживающие) инфраструктурные организации, организующие функционирование рынка в соответствии с установленными в стране нормами (агентства оценщиков, риэлтеры, юридические фирмы, рекламные агентства, страховые компании, некоммерческие организации, др.);

4. Государственные органы и организации (бюро технической инвентаризации (БТИ), комитеты по управлению имуществом, арбитражный суд, нотариальные конторы, налоговые инспекции, органы Госкомзема, комитеты муниципального жилья, госкомитет по строительной, архитектурной и жилищной политике, учреждения Минюста РФ, др.) выполняют регулирующие функции, которые могут выражаться в различных формах, в том числе:

- законодательное установление правил и ограничений;
- учет и регистрация прав на недвижимость и сделок с нею;
- распределение природных ресурсов, государственных зданий и сооружений и предоставление их в собственность, аренду или пользование;
- контроль за использованием недвижимости (земель, лесов, вод и др.);
- стимулирование приватизации и национализации предприятий и других объектов;
- инвестирование в жизненно важные сферы (например, в строительство жилья, дорог, учреждений здравоохранения, образования, культуры и т. п., энергетику); государство по-прежнему остается основным инвестором на рынке недвижимости.

Объект недвижимости - это любой товар, жестко связанный с участком земли, так что его перенос в другое место невозможен без его разрушения (без утраты его потребительской стоимости). Ввиду разнообразия объектов недвижимости очень сложно их классифицировать, поэтому мы представим один из вариантов систематизации объектов недвижимости. Предлагаемая ниже группировка объектов недвижимости имеет целью способствовать дифференцированному подходу к их оценке с учетом наиболее существенных признаков, присущих каждой группе объектов, особенностей их товарооборота, структуры и масштабов рынков, в рамках которых происходят процессы купли-продажи.

На оценку объекта влияют разнообразные условия и их сочетания, поэтому для проведения группировки использован метод «дерева признаков» Для наших целей наиболее значима классификация недвижимости для проведения операций с недвижимостью и оценки ее стоимости. С этой точки зрения особого внимания заслуживает ее вариант, в новом стандарте Российского Общества Оценщиков для оценки недвижимости. Для оценки стоимости земля, здания и сооружения делятся на два класса:

- специализированная недвижимость;
- неспециализированная недвижимость.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов.

Неспециализированная недвижимость - это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

На сформировавшемся западном рынке недвижимости принята другая, отличающаяся от российской, классификация объектов недвижимости по категориям А, Б и В.

Категория А. Недвижимость, используемая владельцем для ведения бизнеса. Подразделяется на:

1) Специализированную недвижимость, приспособленную для ведения определенного бизнеса и обычно продающуюся вместе с бизнесом (например, нефтеперегонные заводы, химические предприятия, цеха для размещения машин и оборудования и т. п.).

2) Неспециализированную недвижимость — обыкновенные здания — офисы, склады, магазины, которые обычно продаются или сдаются в аренду.

Категория Б. Недвижимость для инвестиций. Данными видами недвижимости владеют с целью получения дохода от аренды и/или извлечения прибыли на вложенный капитал.

Категория В. Избыточная недвижимость — земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем и поэтому объявляются избыточной недвижимостью.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки стоимости различных категорий недвижимости для их включения в инвестиционный портфель недвижимости. В процессе классификации выделяются отдельные группы недвижимости, имеющие сходные характеристики функционирования, что определяет возможность единообразных подходов к их оценке.

Главной особенностью реализации стратегии управления портфелем недвижимости является качественная последовательность действий и состояний, которые используются для достижения целей инвестора. Исходя из этого разработку и реализацию стратегии управления портфелем недвижимости целесообразно, согласно международной практике представить в три основных этапа.

На первом этапе формирования стратегии управления портфелем недвижимости четко определяются цели формирования портфеля недвижимости; приемлемый уровень доходности активов; соотношения ставки доходности и уровня риска, допустимый уровень контроля и его ликвидность.

Все эти показатели ориентируются на стабильность доходов инвестора, его семейное положение, наличие собственного капитала, опыта, возраста, отношения к риску, и непосредственной соображений по поводу налогов и инфляции.

Второй этап разработки стратегии предусматривает: установление приемлемого (минимального, не допустимого) уровня риска; составление диверсифицированного портфеля; проверку полученного портфеля на эффективность.

Третьим этапом становится непосредственное управление портфелем недвижимости. Третий этап стратегии управления направлен на стабилизацию уровня риска и максимизацию его доходности в соответствии с постоянно изменяющимися условиями внешней среды (экономической и финансовой), а также наличием и состоянием имеющихся инвестиционных активов.

Для того чтобы инвестору можно было комбинировать в соответствии с собственным отношением к риску и доходности различные типы инвестиционных инструментов, необходимо понять общую идею управления портфелем недвижимости.

В качестве инвестиционных инструментов в практике управления недвижимостью рассматривают: заемный и собственный капитал, ипотеку, опционы, гибридную задолженность, права преимущественной аренды. Инвестиционные инструменты могут группироваться для создания портфеля недвижимости, который будет обладать лучшей динамикой показателей по сравнению с показателями отдельных ценных бумаг или отдельных видов недвижимости.

Все действия разработанной стратегии управления недвижимостью направлены на изменение уровня риска и ставки доходности посредством включения тех или иных активов, приобретаемых на основе различных инструментов инвестирования. Именно используя различные объекты недвижимости по типу и местоположению, исходя из анализа экономического потенциала региона и изменения финансовой структуры инвестируемого капитала можно достичь снижения уровня риска всего портфеля, либо повысить его доходность.

Изменение важных для инвестора показателей, уровня риска и ставки доходности, осуществляется посредством выполнения корректирующих тактических действий, содержание которых определяется исходя:

- 1) из специфики целей инвесторов или их предпочтений;
- 2) основной идеи стратегии управления портфелем недвижимости;
- 3) мониторинга имеющихся инвестиционных активов, а также экономических и финансовых факторов, определяющих эффективность активов портфеля;
- 4) ожидания инвесторов относительно динамики ставки доходности капитала, инвестируемого в различные типы недвижимости.

В зависимости от разработанной стратегии могут быть сформированы различные типы портфелей недвижимости, ориентированные либо на рост их стоимости либо на получение дохода.

Инвестиционные инструменты – это виды инвестированного капитала и формы реализации процесса инвестирования.

Портфель недвижимости, ориентированный на рост – это совокупность активов, которая формируется с расчетом на долгосрочное либо краткосрочное (в зависимости от рыночной ситуации) повышение стоимости входящих в него активов.

Портфель недвижимости, ориентированный на доход – это портфель, активы которого подобраны таким образом, чтобы обеспечить получение текущих потоков доходов в виде дивидендов, процентов либо арендной платы.

Управление любым портфелем недвижимости, прежде всего, направлено на то, чтобы исключить, а точнее уменьшить риск снижения стоимости отдельных активов или портфеля в целом. Поэтому в портфель недвижимости могут входить как более рискованные активы, вероятность повышения доходности которых будет больше, так и менее рискованные, обеспечивающие стабильный доход. Непосредственно принятие решения о целесообразности вложения капитала либо покупки актива должно быть обосновано уровнем риска и ставкой доходности.

Значительно сложнее принимать решение, если портфель недвижимости ориентирован на рост стоимости активов в долгосрочном периоде. Главной финансовой целью в управлении таким портфелем является поддержание высокой стоимости активов в долгосрочном периоде.

В этом случае реализация поставленных долгосрочных целей требует разработки промежуточных ориентиров и установления контрольных показателей, соответствующих долгосрочным целям развития.

При этом важным становится отслеживание не только уровня допустимого риска (по отношению к величине рискованных активов инвестора), ставки доходности, потока доходов от объектов недвижимости, но и крайне важным становится отслеживание тенденций изменения стоимости объектов недвижимости, которые определяются состоянием рынка капитала и рынка недвижимости.

Если выбрана стратегия получения потока доходов в краткосрочном периоде, то капитал вкладывается в недвижимость на краткосрочный период (от года до пяти лет) с целью перепродажи объекта доходной недвижимости.

Если портфель недвижимости ориентирован на рост стоимости активов в долгосрочном периоде, то главной финансовой целью в управлении портфелем является поддержание высокой стоимости активов в долгосрочном периоде посредством промежуточных ориентиров и установления контрольных показателей прибыльности и риска.

1. Использовать интегрированный подход при выборе объекта недвижимости для включения его в портфель недвижимости, то есть он должен быть органически вписан в общую систему управления, в его состав и структуру.

2. Рассматривать управление портфелем недвижимости в комплексе с общей стратегией инвестора, так как финансирование портфеля недвижимости оказывает как прямое, так и косвенное влияние на результаты инвестиционной деятельности собственника портфеля недвижимости.

3. При формировании объема и структуры портфеля недвижимости необходимо учитывать изменения факторов внутренней и внешней микро- и макросреды, так как они влияют на все инвестиционные решения, в том числе формы и источники привлечения инвестиционных ресурсов, объекты финансирования и включения в портфель недвижимости, прибыльность различных видов недвижимости и т.д.

4. Должна быть возможность разработки альтернативных вариантов при выборе объема и структуры портфеля недвижимости, источников инвестиций и форм их привлечения, что позволит рассчитать доходность альтернативных вариантов с учетом факторов риска и выбрать наиболее приемлемый в данных условиях вариант.

Список литературы:

Асаул А. Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.

Бузова, И.А. Управление недвижимостью / И.А. Бузова. - М.: Дело, 2019. - 241 с

Управление портфелем недвижимости [текст] : учебное пособие / Л. П. Белых. - Москва : ИНФРА-М, 2010. - 229, [1] с. - (Высшее образование). - Библиогр.: с. 227. - Библиогр. в подстроч. примеч. - ISBN 978-5-16-003388-4 : Б. ц.

References:

1. Asaul A. N. Real Estate economics: Textbook for universities. 3rd ed. Third-generation standard. - St. Petersburg: Piter, 2013 — - 416 p.

2. Buzova, I. A. Real estate management / I. A. Buzova. - M.: Delo, 2019. - 241 p.

3. Real estate portfolio management [text]: textbook / L. P. Belykh. - Moscow: INFRA-M, 2010. - 229, [1] p. - (Higher education). - Bibliogr.: p. 227. - Bibliogr. in substrings. note-ISBN 978-5-16-003388-4: B. ts.