

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Штарк Л.В., магистрант,

Саенко И.А., доктор экономических наук, доцент,

Сибирский федеральный университет,

Шаропатова А.В., кандидат экономических наук, доцент,

Красноярский государственный аграрный университет

Аннотация: данная статья посвящена причинам необходимости анализа и оценки привлекательности объектов жилой недвижимости, важной для каждого из участника инвестиционно-строительной деятельности, и проблемам отсутствия единого понятия инвестиционной привлекательности. Целью статьи является формирование понятия инвестиционной привлекательности, что позволит участникам инвестиционно-строительной деятельности, основываясь на понимании сущности инвестиционной привлекательности, производить оценку объектов жилой недвижимости. Предметом данного исследования является инвестиционная привлекательность объектов жилой недвижимости, объектом исследования выступает недвижимость на рынке жилья. В ходе исследования были приведены и рассмотрены различные точки зрения ученых на определение понятия инвестиционной привлекательности, поднимаются ранее выполненные исследования в области изучения и определения инвестиционной привлекательности недвижимости. Учтена точка зрения потребителя, являющимся потенциальным инвестором объектов жилой недвижимости, на понятие инвестиционной привлекательности, с помощью метода анкетирования. Результатом исследования является сформированное понятие инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости на основе изученных понятий и мнения участников инвестиционно-строительной деятельности, а именно потенциальных потребителей объектов жилой недвижимости. Инвестиционная привлекательность формируется с учетом экономических интересов, основанных на востребованности объектов жилой недвижимости.

Ключевые слова: инвестиционно-строительная деятельность, оценка, инвестиционная привлекательность, жилая недвижимость, инвестор, экономическая целесообразность, застройщик

Инвестиционно-строительная отрасль является одной ведущих областей народного хозяйства. Это обусловлено тем, что объекты недвижимости удовлетворяют первоочередные и насущные потребности населения, а вложения в создание объектов жилой недвижимости являются, как правило, самыми прибыльными и эффективными. Строительная отрасль также является одной из наиболее доходной, но и в тоже время наиболее рискованной и трудоемкой.

О результативности и эффективности этого вида деятельности свидетельствуют ввод в эксплуатацию жилой недвижимости и структура направлений использования инвестиций в основной капитал. Для обеспечения граждан жильем и должными условиями для проживания, с каждым годом вкладываются огромные средства в возведение новых жилых домов и комплексов, а также в объекты инфраструктуры.

С развитием рынка жилья в практике взаимоотношений его участников и участников сферы жилищного строительства появилась необходимость в понимании сущности инвестиционной привлекательности жилья и ее оценки по следующим причинам:

– для потребителя анализ привлекательности объекта недвижимости, или планируемого проекта, при покупке или взятии в аренду представляет собой довольно сложный процесс. Так при принятии решения о приобретении объекта проводится анализ рынка и тщательный анализ самого объекта. Для инвестора, как потенциального потребителя, анализ сводится к расчету планируемого арендного дохода и оценке рисков (в случае приобретения объекта для дальнейшего использования в качестве источника доходов) или к изучению факторов, влияющих на их решение о приобретении жилья (инфраструктура, качество жилья, прилегающая территория, транспортная доступность и т.д.). Основным способом приобретения жилья является купля-продажа, но при этом возможны другие варианты реализации права на жилище. Так или иначе, при решении проблемы обеспечения жильем потребитель сталкивается с необходимостью оценки привлекательности интересующего объекта жилой недвижимости, так как важным элементом развития объекта является именно обеспечение его инвестиционной привлекательности;

– для застройщика осуществление инвестиционно-строительных проектов жилых домов связано с рисками, приводящие к упадку прибыли. Одним из них является снижение покупательской способности в связи несоответствием проекта потребительским предпочтениям, а именно: выбранный район застройки, тип жилья, планировка, обеспеченность проекта инфраструктурой и т.д. Соответственно, застройщику необходимо понимать сущность и критерии привлекательности инвестиционно-строительных проектов для повышения покупательской способности со стороны потенциального инвестора, приводящей к увеличению прибыли. То есть застройщик формирует привлекательность с учетом его экономических интересов, которые основаны на востребованности объектов жилой недвижимости со стороны потребителей.

Следует отметить, что немаловажное значение в процедуре инвестирования объекты жилой недвижимости имеет их инвестиционная привлекательность. В литературе представлено множество разных подходов к определению данной категории, однако обобщение данных понятий, позволяет определить ее, как сумму объективных характеристик, свойств, средств и возможностей, обосновывающих потенциальный платежеспособный спрос на вложенные ресурсы [1].

Таким образом, инвестиционная привлекательность представляет собой одно из ключевых свойств любого объекта инвестирования.

На сегодняшний день практически нет четкого определения сущности инвестиционной привлекательности, поэтому в данном исследовании стоит цель сформировать его.

Ранее вопрос определения инвестиционной привлекательности уже поднимался в различных научных исследованиях. В статье «Содержание понятия инвестиционной привлекательности» Нгуен Тхи Тху Тхыонг [2] был проведен анализ существующих понятий с точки зрения ученых экономистов сущности инвестиционной привлекательности и были выделены ее категории, подчеркивающие его институциональную природу, а именно были выделены такие категории как полезность и субъективизм. Калугина Н.К. в своем исследовании раскрывает специфику понятия «инвестиционная привлекательность» и рассматривает различные подходы к определению термина инвестиционный потенциал региона [3].

В научной сфере трактовки «инвестиционная привлекательность» характеризуются значительным многообразием и распространено наравне с такими определениями, как «инвестиционный

климат», «инвестиционная привлекательность региона» и т.д. Рассмотрим различные точки зрения ученых на определение «инвестиционная привлекательность».

Севиригин Ю.В. рассматривает инвестиционную привлекательность как систему количественных и качественных факторов, характеризующая платежеспособный спрос предприятия [4]. Староверова Г.С. отмечает, что «инвестиционная привлекательность – это обобщающая характеристика преимуществ и недостатков отдельных объектов инвестирования с позиций конкретного инвестора по формируемым им критериям» [5]. Ернязов Р.А. дает следующее определение – «это комплексная категория, включающая в себя учет внутренних факторов в виде инвестиционного потенциала, внешних факторов – инвестиционного климата и противоречивого единства объективных и субъективных факторов в виде учета уровня риска и доходности инвестиционной деятельности» [6]. По Матвееву Т.Н. «инвестиционная привлекательность – комплексный показатель, характеризующий целесообразность инвестирования средств в данное предприятие» [7]. С точки зрения Никитиной В.А. инвестиционная привлекательность представляет собой экономическую целесообразность инвестирования, основанную на согласовании интересов и возможностей инвесторов [8].

Кроме вышеперечисленных исследованием сущности инвестиционной привлекательности также занимались Крейнина М.Н., Фишер П., Валинурова Л.С., Казакова О.Б., Душленко Н.Г., Тарасов В.М., Смирнова Н.В. и другие.

Таким образом, можно сделать вывод, что трактовки инвестиционной привлекательности характеризуются значительным многообразием в научной среде – инвестиционная привлекательность интерпретируется по-разному в зависимости от принимаемых во внимание факторов и показателей.

Рассмотрев существующие понятия с точки зрения науки, теперь выясним, что понимают под «инвестиционной привлекательностью» потребители, являющиеся потенциальными инвесторами жилой недвижимости.

Основным методом, используемым в исследовании, является метод анкетирования – социологический опрос населения для анализа сущности инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости. Метод анкетирования – это оперативный метод сбора первичной социологической информации и позволяющий получить более точную информацию от респондентов.

В рамках исследования был проведен опрос

жителей г. Красноярска, в котором приняли участие 103 респондента. Основным возрастом респондентов составил 18-35 лет (примерно 88,9%). Большинство респондентов работают в коммерческом учреждении (около 50%), далее идут студенты, обучающиеся в учреждении высшего образования 20,4%, работают в федеральном (муниципальном) учреждении примерно 16,7%, не обучаются и не работают 11,1%, обучаются в учреждении среднего профессионального образования 1,9%. В большинстве ежемесячный доход респондентов составляет от 21 000 до 30 000 рублей (33,3%).

Процесс формирования инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

начинается с определения таких моментов, как:

- что необходимо инвестору от объекта жилой недвижимости;

- какой подход выбирает инвестор для оценки объекта;

- опираясь на какие показатели инвестор основывается при принятии решения о рассмотрении данного объекта.

Согласно проведенному социологическому опросу большинство опрошенных (около 60%) инвестиционная привлекательность объектов жилой недвижимости подразумевает способность принести доход владельцу жилой недвижимости (рис. 1).



Рис. 1. Понятие респондентов об инвестиционной привлекательности жилой недвижимости

Таким образом, по мнению потребителя, инвестиционная привлекательность рассматривается как возможность вызвать коммерческий интерес у инвестора, включая способность недвижимости приносить доход своему инвестору, то есть владелец жилой недвижимости может использовать ее в качестве источника дохода, например, как упоминалось выше, сдачу в аренду.

Систематизируя рассмотренные точки зрения ученых и проведенный опрос жителей г. Красноярска можно сформировать следующее

понятие инвестиционной привлекательности: «Инвестиционная привлекательность объектов жилой недвижимости формируется застройщиком с учетом его возможностей и экономических интересов, основанных на оценке востребованности объектов жилой недвижимости со стороны инвесторов, которая обосновывается экономической целесообразностью инвестирования путем сопоставления интересов и возможностей инвестора.

Литература

1. Молчанов К.В., Шаропатова А.В. Инвестиции в развитие объектов жилищного строительства красноярского края // Проблемы современной науки и инновации. 2017. №6. С. 20 – 27.
2. Нгуен Тхи Тху Тхыонг. Содержание понятия инвестиционной привлекательности // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2013. С. 91 – 95.
3. Калугина Н.К. Сущность понятий «инвестиционная привлекательность» и «инвестиционный потенциал» региона // Гуманитарные научные исследования. 2018. №10 [Электронный ресурс]. URL: <http://human.snauka.ru/2018/10/25249>
4. Севрюгин Ю.В. Оценка инвестиционной привлекательности промышленного предприятия: автореф. дис. ... к.э.н. Ижевск. 2004. С. 27.
5. Староверова Г.С., Медведев А.Ю., Сорокина И.В. Экономическая оценка инвестиций. Москва, 2006. С. 312.
6. Ерниязов Р.А. Инвестиционная привлекательность предприятий промышленности западно-казахстанской области: проблемы и механизмы совершенствования: дис. ... канд. экон. Наук. 2007. С. 22.

7. Матвеев Т.Н. Оценка инвестиционной привлекательности предприятия // Труды МГТА: электронный журнал. 26.09.11. URL: http://e-magazine.meli.ru/vipusk_19/262_v19_Matveev.doc (дата обращения: 08.12.19)
8. Никитина В.А. Оценка инвестиционной привлекательности крупных российских компаний: дис. ... канд. экон. Наук., 2007. С. 18.

References

1. Molchanov K.V., SHaropatova A.V. Investicii v razvitie ob"ektov zhilishchnogo stroitel'stva krasnoyarskogo kraya // *Problemy sovremennoj nauki i innovacii*. 2017. №6. S. 20 – 27.
2. Nguen Thi Thu Thyong. Soderzhanie ponyatiya investicionnoj privilekatel'nosti // *Izvestiya Tul'skogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomicheskie i yuridicheskie nauki*. 2013. S. 91 – 95.
3. Kalugina N.K. Sushchnost' ponyatij «investicionnaya privilekatel'nost'» i «investicionnyj potencial» regiona // *Gumanitarnye nauchnye issledovaniya*. 2018. №10 [Elektronnyj resurs]. URL: <http://human.snauka.ru/2018/10/25249>
4. Sevryugin YU.V. Ocenka investicionnoj privilekatel'nosti promyshlennogo predpriyatiya: avtoref. dis. ... k.e.n. Izhevsk. 2004. S. 27.
5. Staroverova G.S., Medvedev A.YU., Sorokina I.V. *Ekonomicheskaya ocenka investicij*. Moskva, 2006. S. 312.
6. Erniyazov R.A. Investicionnaya privilekatel'nost' predpriyatij promyshlennosti zapadno-kazahstanskoj oblasti: problemy i mekhanizmy sovershenstvovaniya: dis. ... kand. ekon. Nauk. 2007. S. 22.
7. Matveev T.N. Ocenka investicionnoj privilekatel'nosti predpriyatiya // *Trudy MGTA: elektronnyj zhurnal*. 26.09.11. URL: http://e-magazine.meli.ru/vipusk_19/262_v19_Matveev.doc (data obrashcheniya: 08.12.19)
8. Nikitina V.A. Ocenka investicionnoj privilekatel'nosti krupnyh rossijskih kompanij: dis. ... kand. ekon. Nauk., 2007. S. 18.

THEORETICAL BASIS FOR ASSESSING INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

Shtark L.V., Master Student,
Saenko I.A., Doctor of Economic Sciences (Advanced Doctor), Associate Professor,
Siberian Federal University,
Sharopatova A.V., Candidate of Economic Sciences (Ph.D.), Associate Professor,
Krasnoyarsk State Agrarian University

Abstract: this article is devoted to the reasons for the need to analyze and evaluate the attractiveness of residential real estate objects, important for each of the participants in investment and construction activities, and the problems of lack of a unified concept of investment attractiveness. The purpose of the article is to form the concept of investment attractiveness, which will allow participants of investment and construction activity, based on the understanding of the essence of investment attractiveness, to evaluate residential real estate objects. The subject of this study is the investment attractiveness of residential real estate objects, the subject of the study is real estate in the housing market. During the study, various views of scientists on the definition of investment attractiveness were presented and considered, and early studies in the field of study and determination of investment attractiveness of real estate are raised. The view of the consumer, who is a potential investor of residential real estate objects, on the concept of investment attractiveness, using the questionnaire method, is taken into account. The result of the study is the formed concept of investment attractiveness of residential real estate objects on the basis of studied concepts and opinion of participants of investment and construction activity, namely potential consumers of residential real estate objects. Investment attractiveness is formed taking into account economic interests based on demand of residential real estate objects.

Keywords: investment and construction activity, assessment, investment attractiveness, residential real estate, investor, economic feasibility, developer