

ПОДХОДЫ К ПОВЫШЕНИЮ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

А. В. Легович, студентка 4 курса БГТУ,
В. А. Коношенко, студентка 2 курса БГТУ
Научный руководитель:
кандидат экономических наук, доцент
Е. В. Россоха (БГТУ)

Ключевой проблемой развития рынка недвижимости является наличие и поддержание инвестиционной привлекательности недвижимости как актива. При принятии решения об инвестировании в объекты недвижимости решается, так называемая задача инвестора, которая заключается в оценке инвестиционной привлекательности и планировании наиболее эффективного варианта использования недвижимости [1].

Эта задача может быть решена посредством использования при оценке инвестирования в недвижимость принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), который определяется, как правдоподобно разумное с учетом правовых ограничений использование свободных территорий или застроенных земель, учитывающее возможности кредитования и финансирования и обеспечивающее получение наибольшей из возможных стоимостей объекта. То есть из возможных вариантов выбирается вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, при котором наиболее полно реализуются его функциональные возможности.

Инвестиционная стоимость рассчитывается из планов и предпочтений конкретного инвестора. Поэтому для одного и того же объекта может быть несколько инвестиционных стоимостей. В отличие от нее, рыночная, которая, как правило, учитывает либо действующее использование недвижимости, либо НЭИ, может иметь только одно значение.

Таким образом, выполнение условия $C_i > C_p$ является необходимым для притока инвестиций на рынок недвижимости. Чем больше разница между C_i и C_p , тем привлекательнее для инвестора конкретный объект недвижимости. Как следствие, целесообразно выработать подходы для повышения C_i . В этом вопросе в первую очередь следует ориентироваться на максимизацию чистого операционного дохода (ЧОД) от недвижимости.

В процессе исследования нами были выделены следующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости и ЧОД (таблица).

Таким образом, менеджерам, обеспечивающим управление недвижимостью, необходимо:

1. Определить степень влияния различных факторов на стоимость и ЧОД, а также применять методы управления, позволяющие снижать затраты на эксплуатацию здания.
2. Разработать отдельную стратегию развития объекта недвижимости и определить необходимые мероприятия по реконструкции, перепланировке, изменению назначения помещений с учетом НЭИ и вариантов повышения C_i .
3. Заключать договоры с арендаторами на специальных условиях, позволяющих снизить риски уменьшения арендных ставок.

Таблица – Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Внешние факторы	Внутренние факторы
1. Удаленность от центров 1.1. деловой активности 1.2. транспортные узлы 2. Инфраструктура 2.1. транспортная 2.2. районная (окружение) 3. Рыночные спрос и предложение	1. Состояние недвижимости 1.1. техническое 1.2. функциональное 2. Финансовые обременения 3. Правовой статус и способ использования 4. Характеристики земельного участка 5. Качество менеджмента

Эту же задачу можно решить и другим способом, сведя ее к нахождению инвестиционной стоимости недвижимости при разных вариантах и параметрах ее использования. В данном случае инвестирование будет считаться обоснованным, если инвестиционная стоимость будет выше рыночной (то есть $C_i > C_p$).

Литература

1. Россоха, Е. В. Повышение капитализации неэффективно используемой недвижимости на основе инвестиционно-стоимостного анализа / Е. В. Россоха // Труды БГТУ. – 2015. – № 7 (180). – С. 155–158.