

6. ПРОБЛЕМЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

6.1. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ РФ

Баженов О.В., к.э.н., доцент, кафедра учета, анализа и аудита;
Галенкова А.Д., бакалавр

Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург

В российских условиях процесс создания рынка инвестиций становится приоритетным направлением экономического развития страны. Однако в современных условиях, когда и российская, и мировая экономика нестабильна, важным является выявление факторов, оказывающих наибольшее влияние на объем инвестиций в рынки недвижимости и степень доходности вложенных средств.

Целью данной работы является оценка инвестиционной привлекательности рынков недвижимости Российской Федерации. Достижение поставленной цели определило необходимость решения следующих задач:

- рассмотреть особенности инвестиций в российские рынки недвижимости;
- провести корреляционный анализ факторов инвестиционной привлекательности рынков недвижимости и оценить их инвестиционную привлекательность на примере рынков коммерческой недвижимости г. Москвы;
- сформулировать рекомендации по увеличению инвестиционной привлекательности рынков недвижимости в РФ.

Объектом исследования являются российские рынки недвижимости, предметом – методы оценки инвестиционной привлекательности. Информационную базу исследования сформировали аналитические отчеты компаний Cushman&Wakefield, Knight Frank, JLL и S.A.Ricci за период 2010-2014 гг., а также данные Федеральной службы государственной статистики за аналогичный период.

В ходе выполнения работы использовались методы корреляционного анализа, экстраполяции на основе среднего коэффициента роста и метод построения модели инвестиционной привлекательности.

В результате проведенного исследования были получены следующие результаты.

1. Выявлена зависимость между объемом инвестиций в рынки недвижимости и валовым внутренним продуктом (ВВП), уровнем инфляции, ставкой капитализации, уровнем вакантности и в некоторых случаях средней ценой за квадратный метр.
2. Методом экстраполяции спрогнозирован рост объема инвестиций в рынки недвижимости Москвы на 0,6%.
3. Построена модель оценки инвестиционной привлекательности рынков коммерческой недвижимости.

Практическая значимость данной работы заключается в формировании единой системы факторов инвестиционной привлекательности рынков недвижимости, возможности выявления первостепенных факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность рынков недвижимости, с учетом рисков инвестирования в недвижимость с помощью ставки капитализации.

Литература

1. Аналитика [Электронный ресурс] // NEWSru.com. URL: <http://realty.newsru.com>.
2. Аналитический обзор Инвестиционной группы «РВМ Капитал» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.rwmcapital.ru>.
3. Баженов О.В. Определение нормативных значений ключевых показателей финансово-хозяйственной деятельности предприятий медной промышленности [Текст] / О.В. Баженов // Дискуссия. – 2013. – №4. – С. 28-34.
4. Баженов О.В. Структура и содержание стратегического плана развития предприятия медной промышленности [Текст] / О.В. Баженов // Российское предпринимательство. – 2013. – №11. – С. 74-84.
5. Валинурова Л.С. Инвестиционная привлекательность рынка первичной недвижимости [Текст] / Л.С. Валинурова // Аудит и финансовый анализ. – 2007. – №5. – С. 1-5.
6. Ефимова М.Р. и др. Общая теория статистики [Текст] : учеб. / М.Р. Ефимова, Е.В. Петрова, В.Н. Румянцев. – 2-е изд., испр. и доп. – М. : ИНФРА-М, 2013. – 416 с.
7. Кремер Н.Ш. Теория вероятностей и математическая статистика [Текст] : учеб. для вузов / Н.Ш. Кремер. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2004. – 203 с.
8. Отчет о рынке коммерческой недвижимости [Электронный ресурс] / Cushman&Wakefield. URL: <http://www.cushmanwakefield.ru/ru-ru/research-and-insight/2015/marketbeat-q1-2015/>.
9. Толкаченко О.Ю. Индикаторы инвестиционной привлекательности. Индикаторы оценки инвестиционной привлекательности фирмы [Текст] / О.Ю. Толкаченко // Российское предпринимательство. – 2008. – №12-2. – С. 49-53.
10. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст] / Д. Фридман, Н. Ордуэл. – М. : Дело, 1997. – 480 с.
11. Чухаджян Н.О. Объекты инвестирования и факторы, влияющие на их инвестиционную привлекательность [Текст] / Н.О. Чухаджян // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2005. – №6. – С. 60-64.
12. Шарп У. и др. Инвестиции [Текст] / У. Шарп, Г. Александер, Д. Бэйли. – М. : ИНФРА-М, 2001. – 1035 с.
13. Ishijima H. Real estate pricing models: theory, evidence, and implementation [Text] / H. Ishijima, A. Maeda // Asia-Pacific financial markets. – 2015. – No. 22. – Pp. 369-396.
14. Liu H. et al. Capital cost sensitivity of real estate corporate investment [Text] / H. Liu, Y. Xu, P. Jiang // Qinghua daxue xuebao : Journal of Tsinghua university. – 2015. – No. 55. – Pp. 640-646.
15. Zheng X. et al. Liquidity risk and cross-sectional return in the housing market [Text] / X. Zheng, K.W. Chau, E.C.M. Hui // Habitat international. – 2015. – No. 49. – Pp. 426-434.

Ключевые слова

Рынок недвижимости; коммерческая недвижимость; инвестиционная привлекательность; инвестиции; экономический анализ; факторный анализ; прогнозирование; экономическое моделирование экстраполяция; ставка капитализации.

Баженов Олег Викторович

Галенкова Алена Дмитриевна

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность проблемы. Актуальность исследования обосновывается существенной значимостью рынка инвестиций в недвижимость для экономики Российской Федерации, а также трудоемкостью и наукоемкостью процедур формирования аналитической информации о его инвестиционной привлекательности.

Научное направление работы. Инвестиционный анализ.

Класс статьи: оригинальное научное исследование.

Научная новизна. На основе проведенного авторами анализа разработана методика оценки инвестиционной привлекательности рынков недвижимости РФ, основанная на предложенной модели оценки степени доходности вложенных средств и сформированной на основе чистых операционных доходов, получаемых инвесторами на рынках коммерческой недвижимости, и инвестиций в данные рынки.

Практическая значимость данной работы заключается в формировании единой системы факторов инвестиционной привлекательности рынков недвижимости, возможности выявления первостепенных факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность рынков недвижимости, с учетом рисков инвестирования в недвижимость с помощью ставки капитализации.

Формальная характеристика статьи. Стиль изложения – хороший, не требует правки, сокращения. Рисунки информативны.

Общее заключение. Статья актуальна, обладает научной и практической новизной, рекомендуется для публикации в журнале «Аудит и финансовый анализ».

Юрьева Л.В., д.э.н., доцент, профессор кафедры «Учет, анализ и аудит» Уральского федерального университета им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург.

6. PROBLEMS OF INVESTMENT

6.1. EVALUATION OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF REAL ESTATE MARKET OF THE RUSSIAN FEDERATION

O.V. Bazhenov, Ph.D. in Economics, associate professor, at the department of Accounting, analysis and audit;
A.D. Galenkova, bachelor

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin, Ekaterinburg city

In the process of creating conditions of Russian investment market is becoming a priority for the economic development of the country. However, in modern conditions, and when the Russian and world economy is unstable, it is important to identify factors that have the greatest impact on the volume of investments in real estate markets and the degree of return on investment.

The aim of this study is to evaluate the investment attractiveness of the real estate of the Russian Federation. Achieving this goal has identified the need to address the following objectives:

- consider the characteristics of investments in Russian real estate markets;
- to conduct correlation analysis factors of investment attractiveness of real estate markets and assess their investment attractiveness on the example of the commercial real estate markets in Moscow;
- to formulate recommendations to increase the investment attractiveness of real estate markets in Russia.

The object of study is the Russian real estate markets, the subject - the methods of evaluation of investment attractiveness. Information base of research formed the analytical reports of the companies Cushman & Wakefield, Knight Frank, JLL and SARicci for the period 2010-2014, as well as the data of Rosstat for the same period.

In the course of the work were used methods of correlation analysis, extrapolation based on the average growth rate and the method of constructing a model of investment attractiveness.

The study results were as follows:

1. The dependence between the volume of investments in real estate markets and GDP, inflation, capitalization rate, vacancy rate, and in some cases, the average price per square meter.
2. The method of extrapolating the predicted growth of investment in the Moscow real estate market by 0.6%.
3. The model of evaluation of investment attractiveness of commercial real estate markets.

The practical significance of this work lies in the formation of a unified system of factors of investment attractiveness of the real estate markets, the possibility of identifying the primary factors affecting the investment attractiveness of the real estate markets, a new view of the risks of investing in real estate using a capitalization rate.

Literature

1. Analytics [Electronic resource] // NEWSru.com. URL: <http://realty.newsru.com>.
2. Analytical review of the Investment group "RWM Capital" [Electronic resource]. URL: <http://www.rwmcapital.ru>.
3. Bazhenov O.V. Determination of the normative value of values of key indicators of financial and economic activity of the enterprises of the copper industry [Text] / O.V. Bazhenov // Discussion. – 2013. – No. 4. – Pp. 28-34.
4. Bazhenov O.V. Structure and content of strategic development plan of a copper industry enterprise [Text] / O.V. Bazhenov // Journal of Russian entrepreneurship. – 2013. – No. 11. – Pp. 74-84.
5. Chukhajyan N. About. The objects of investment and the factors influencing their investment attractiveness [Text] / N. Chukhajyan // Property relations in Russian Federation. – 2005. – No. 6. – Pp. 60-64.
6. Efimova M.R. et al. General theory of statistics [Text] : textbook. / M.R. Efimova, E.V. Petrova, V.N. Rumyantsev. – 2-e izd., rev. and additional. – M : INFRA-M, 2013. – 416 p.

7. Friedman D. Analysis and evaluation of the bringing-ing income property [Text] / D. Friedman, N. Ordeal. – M : Business, 1997. – 480 p.
8. Ishijima H. Real estate pricing models: theory, evidence, and implementation [Text] / H. Ishijima, A. Maeda // Asia-Pacific financial markets. – 2015. – No. 22. – Pp. 369-396.
9. Kremer N.W. Probability theory and Mathematica Skye statistics [Text] : textbook. for universities / N.W. Kremer. – 2-e izd., rev. and extra. – M. : Uniti-DANA, 2004. – 203 с.
10. Liu H. et al. Capital cost sensitivity of real estate corporate investment [Text] / H. Liu, Y. Xu, P. Jiang // Qinghua daxue xuebao : Journal of Tsinghua university. – 2015. – No. 55. – Pp. 640-646.
11. Report on the commercial real estate market [Electronic resource] / Cushman&Wakefield. URL: <http://www.cushmanwakefield.ru/ru-ru/research-and-insight/2015/marketbeat-q1-2015/>.
12. Sharpe W. Investments [Text] / W. Sharpe, G. Alexander, D. Bailey. – M. : INFRA-M, 2001. – 1035 p.
13. Tolkachenko O.Yu. Indicators of investment attractiveness. Indicators for assessing the investment attractiveness of the firm [Text] / O. Yu. Tolkachenko // Journal of Russian entrepreneurship. – 2008. – No. 12-2. – Pp. 49-53.
14. Valinurova S.L. Investment attractiveness of the market of primary real estate [Text] / L.S. Valinurova // Audit and financial analysis. – 2007. – No. 5. – Pp. 1-5.
15. Zheng X. et al. Liquidity risk and cross-sectional return in the housing market [Text] / X. Zheng, K.W. Chau, E.C.M. Hui // Habitat international. – 2015. – No. 49. – Pp. 426-434.

Keywords

Real estate market; commercial real estate; investment attractiveness; investment; economic analysis; factor analysis; forecasting; economic modeling extrapolation capitalization rate.