**Реферат по теме:**

**Инвестиции в недвижимость**

**Введение**

Недвижимость как объект собственности (имущества) включает земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё то, что прочно связанно с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их значению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения. К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

В теории оценки недвижимости различаются понятия стоимости и цены. Под ценой понимается фактически заплаченная сумма за приобретенные объекты в прошлых сделках; кроме того, под ценой понимается денежная сумма, которую желает получить продавец за объект недвижимости, выставленный на текущую продажу. Цены прошлых сделок и цены продавца могут не отражать обоснованную меру стоимости - рыночную стоимость недвижимости на дату её оценки.

Недвижимость как потенциальный объект инвестиций имеет специфические характеристики, которые необходимо учитывать инвестору при принятии решений о вложении средств в недвижимость. По сравнению с инвестициями в другие объекты, например в финансовые активы, инвестиции в недвижимость обладают существенными особенностями.

**1. Инвестиции в недвижимость**

Согласно Гражданскому кодексу РФ недвижимость как объект собственности (имущества) включает земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё то, что прочно связанно с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их значению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения. К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. К недвижимым объектам может быть отнесено и иное имущество, существенным признаком которого с юридической точки зрения является обязательная регистрация прав, независимо оттого, каковыми они могут быть: правом собственности, правом пожизненного владения, хозяйственного ведения или постоянного использования, ипотекой, сервитутом и иными правами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации.

В Гражданском кодексе РФ (ст. 132) указывается, что предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В то же время предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

## 2. Рыночная и инвестиционная стоимость недвижимости

Рыночная и инвестиционная стоимость недвижимости зависит от ценности объекта недвижимости, которая, в свою очередь, обусловлена способностью и возможностью объекта удовлетворять определённые потребности и обеспечивать права и преимущества собственника в результате владения этим объектом недвижимости. Совокупность этих факторов с учётом затрат на создание или приобретение объекта собственности определяет стоимость данного объекта. В теории оценки собственности (имущества) существует следующее краткое определение рыночной стоимости объекта: рыночная стоимость объект - это мера того, сколько гипотетический типичный покупатель готов заплатить за оцениваемую недвижимость.

В теории оценки недвижимости различаются понятия стоимости и цены. Под ценой понимается фактически заплаченная сумма за приобретенные объекты в прошлых сделках; кроме того, под ценой понимается денежная сумма, которую желает получить продавец за объект недвижимости, выставленный на текущую продажу. Цены прошлых сделок и цены продавца могут не отражать обоснованную меру стоимости - рыночную стоимость недвижимости на дату её оценки.

Рыночная стоимость недвижимости - базовое, опорное понятие теории (и практики) оценки недвижимости, под которым понимается наиболее вероятная предполагаемая цена, по которой объект недвижимости может переходить из рук продавца, желающего её продать, к покупателю, желающему её прибрести, когда один из них не подвергается принуждению продать объект недвижимости, а другой - принуждению его купить. При этом обе стороны обладают достаточной информацией о всех обстоятельствах, связанных с указанной сделкой. На основе рыночной стоимости объекта недвижимости потенциальный покупатель или продавец может установить его стартовую (начальную) цену при торге.

Инвестиционная стоимость недвижимости- это конкретная стоимость оцениваемого объекта недвижимости для конкретного инвестора, исходя из его пристрастий и личных инвестиционных целей. Может существовать множество весомых причин, по которым инвестиционная стоимость объекта недвижимости для данного конкретного потенциального владельца не будет совпадать с его рыночной стоимостью. В число таких причин входят: различия в оценках разными инвесторами будущей доходности объекта недвижимости; несовпадение в их оценках уровней риска; в налоговом статусе, в субъективных предпочтениях инвесторов и т.д.

## 3. Вещественные, рыночные и организационно-правовые особенности недвижимости как потенциального объекта инвестиций

Недвижимость как потенциальный объект инвестиций имеет специфические характеристики, которые необходимо учитывать инвестору при принятии решений о вложении средств в недвижимость. По сравнению с инвестициями в другие объекты, например в финансовые активы, инвестиции в недвижимость обладают существенными особенностями. Эти особенности недвижимости как потенциального объекта инвестиций можно подразделить на три группы.

1. Первую группу образуют фундаментальные особенности - особенности природно-вещественного, физического, материального происхождения:

* иммобильность объекта недвижимости;
* уникальность каждого объекта;
* долговечность, стабильность объекта (для земельных участков эта особенность трансформируется в бессрочность, вечность земли);
* дефицитность (причём с тенденцией к росту).

Иммобильность. Поскольку любой объект недвижимости связан с конкретным и географически фиксированным участком земной поверхности, он является физически недвижимым, неперемещаемым.

Уникальность. Каждый участок земли имеет свои уникальные, характерные только для него характеристики - местоположение, форма, окружение; физические, химические, климатические и другие параметры. Поскольку абсолютно одинаковых земельных участков, как и абсолютно одинаковых размещённых на них зданий и сооружений, не существует, каждый объект недвижимости является единственным, уникальным, неповторимым.

Дефицитность. Относительный дефицит земли, а значит, и недвижимости в целом обусловлен увеличением численности населения и конечностью земельных ресурсов. Таким образом, совокупное максимально возможное предложение земельных ресурсов ограничено рамками земной поверхности.

Долговечность, стабильность. Сроки создания (строительства) зданий и сооружений могут достигать нескольких лет, кроме этого, по срокам службы здания и сооружения являются наиболее долговечными объектами, создаваемыми человеком. Вечность земли. В отличие от зданий и сооружений земля не имеет срока создания и срока жизни; земля вечна - срок ее службы является неограниченным. Поэтому земля - не амортизируемое в бухгалтерском учете основное средство. Это, в частности, обеспечивает стабильность инвестиций в землю.

Во вторую группу относят следующие особенности объекта недвижимости как собственно рыночного объекта - товара:

* специфика оборота (через оборот прав);
* специфика жизненного цикла;
* несовпадение тенденций изменения стоимости компонентов недвижимости - земли и её улучшений (зданий и сооружений);
* подверженность рыночной и инвестиционной стоимости недвижимости влиянию финансирования в различных формах;
* низкая ликвидность;
* незначительная эластичность предложения.

Специфика оборота (через оборот прав). Физическая иммобильность недвижимости является одной из важнейших причин того, что на рынке недвижимости обращаются не собственно объекты недвижимости, а лишь права собственности на них, как полные (т.е. права владения, использования и распоряжения), так и неполные, частичные.

Специфика жизненного цикла. Длительность создания и сроков службы объектов недвижимости определяет их длительный жизненный цикл (по сравнению с другими товарами) и, как следствие, неравномерность и сложную структурированность денежных потоков, генерируемых объектами доходной недвижимости.

Несовпадение тенденций изменения стоимости компонентов недвижимости - земли и её улучшений (зданий, сооружений и инфраструктуры). Преобладает тенденция увеличения стоимости земли на фоне некоторого снижения стоимости зданий и сооружений. Бесконечность срока службы земли, увеличение её дефицитности, инфляция и другие факторы определяют потенциал роста стоимости земли. В это же время стоимость другого компонента недвижимости - зданий и сооружений - с течением времени, наоборот, снижается вследствие совокупного износа, как физического износа, связанного с естественным старением объекта, морального износа, связанного с увеличивающимся несоответствием объекта современным требованиям, так и экономического износа, связанного с неблагоприятным окружением (устаревание по местоположению). Следует отметить, что тенденции снижения стоимости конкретного объекта недвижимости из-за износа противостоит встречная тенденция - тенденция повышения стоимости из-за инфляции.

Влияние финансирования в разных формах на рыночную и инвестиционную стоимость недвижимости проявляется в том, что доходной недвижимости присуще финансирование в несколько уровней (основными из них является финансирование за счет собственных и заёмных средств). Кроме этого, финансирование может быть организовано различным образом - по долевому участию, по времени осуществления. Наиболее распространенный способ финансирования -ипотечное кредитование, т.е. финансирование за счет собственных и заемных средств под залог недвижимого имущества. Все это существенно влияет на уровень полезности и инвестиционной привлекательности объектов недвижимости и в конечном счете на его рыночную и инвестиционную стоимость.

Низкая ликвидность. Недвижимость (объекты капитального строительства) обладает существенно меньшей ликвидностью, чем, например, финансовые активы. Это, в частности, обусловлено значительным сроком, необходимым для реализации объекта на рынке.

Незначительная эластичность предложения недвижимости. Изменение величины предложения недвижимости по сравнению со спросом на неё может быть существенно большим, чем на других сегментах рынка имущества (данная особенность более всего проявляется в краткосрочном плане). Так происходит потому, что сказывается действие уже рассмотренных особенностей - длительность создания и дефицитность объектов недвижимости. Что касается такого объекта недвижимости, как земельные участки, то предложение земли в принципе невозможно увеличить, поскольку площадь земной поверхности конечна. 3. К третьей группе относятся организационно-правовые особенности объектов недвижимости:

* раздельность (делимость) прав на недвижимость;
* особенности налогообложения объектов недвижимости;
* необходимость профессионального менеджмента.

Раздельность (делимость) прав на недвижимость. Права на недвижимость могут быть разделены по типу прав, по элементам объекта и по времени их осуществления. Также существует и возможность наличия обременении прав на недвижимость в виде залога, сервитута, ограничения прав пользования, вытекающего из контракта, и т.п. Наиболее распространенная форма обременения в ситуации развитого земельного рынка - это сервитут, установленный в отношении земельного участка. Сервитутом называется ограниченное право пользования чужим имуществом (например, для прокладки и эксплуатации коммуникаций, линий электропередачи, прохода (проезда) через земельный участок и т.п.).

Особенности налогообложения объектов недвижимости связаны со следующим. Инвестиции в недвижимость предоставляют на практике предприятию-инвестору возможность получения налоговых преимуществ - сумма налога на недвижимое имущество предприятия снижает налогооблагаемую базу по налогу на прибыль, поскольку в соответствии с Налоговым кодексом РФ налог на недвижимое имущество организации включается в состав прочих расходов, связанных с производством и (или) реализацией продукции (услуг). Физические лица, приобретающие недвижимость, также имеют налоговые преимущества, которые связаны с льготным налогообложением - в этом случае у собственника недвижимости появляются льготы по налогу на доходы с физических лиц (прежнее название - подоходный налог) в виде имущественных вычетов из налогооблагаемой базы.

Необходимость профессионального менеджмента связана с тем, что сложность и продолжительность процессов создания зданий и сооружений, процесса обустройства земельных участков требуют эффективного, профессионального управления объектами недвижимости.

## 4. Основные инвестиционные характеристики недвижимости

К основным инвестиционным характеристикам недвижимости, к таким особенностям недвижимости, которые являются наиболее важными для инвестора и требуют анализа и учёта, относятся:

* относительная стабильность потока доходов;
* значительная зависимость основных параметров недвижимости от эффективности инвестиционного менеджмента;
* антиинфляционная устойчивость;
* повышенный уровень риска;
* отрицательная корреляция инвестиционной доходности недвижимости и доходности имущества других видов (например, финансовых активов).

Недвижимости присуща относительная стабильность потока доходов от операций с недвижимостью - от функционирования или реализации - по сравнению с потоками доходов от деятельности других видов (например, производство или операции с ценными бумагами). Кроме этого, эффект стабильной генерации доходов от недвижимости обычно дополняется и более высокими ставками её доходности.

Значительная зависимость характеристик недвижимости от эффективности инвестиционного менеджмента также является свойством недвижимости, которое инвестор должен учитывать. Необходимость эффективного инвестиционного менеджмента связана с тем, что недвижимость является сложным для управления объектом, инвестиции в недвижимость требуют значительных управленческих затрат (намного больших, чем аналогичные затраты при вложениях в финансовые активы). В особенности это касается инвестиций в строительные проекты, основанные на отношениях субподряда. Кроме этого, в случае, когда инвестиции в недвижимость носят долгосрочный характер, необходимо обеспечивать эффективную и рациональную эксплуатацию объекта недвижимости.

Антиинфляционная устойчивость недвижимости. Недвижимость обладает значительной степенью устойчивости по отношению к инфляции. Вследствие этой особенности инвестиции в недвижимость считаются эффективным способом защиты инвестора от инфляции и диверсификации инвестиционного портфеля (при оптимальном сочетании доходности и риска). Причем в отношении защиты от инфляции необходимо отметить, что недвижимость (и в большей мере - доходная недвижимость) может служить лучшей страховкой от инфляции по сравнению, например, с ценными бумагами.

Повышенный уровень риска. Инвестиции в недвижимость подвержены большей неопределенности по сравнению с большинством финансовых активов. Высокая степень неопределенности объясняется более длительными сроками капитальных вложений, а также недостаточностью (часто даже отсутствием) полной и достоверной информации на рынке о сделках с недвижимостью (в отличие от биржевых сделок), сложностью доступа к рыночной информации. Кроме этого, уровень риска является повышенным из-за иммобильности недвижимости и её недостаточной ликвидности. Риск изменения характеристик внешней среды по отношению к недвижимости часто имеет решающее значение при принятии решений об инвестициях в недвижимость.

Отрицательная корреляция доходов от инвестиций в недвижимости и инвестиций в финансовые активы. Цикличность функционирования рынка недвижимости не совпадает с цикличностью промышленного производства на макроэкономическом уровне. Это несовпадение проявляется в том, что инвестиционная привлекательность доходной недвижимости возрастает в периоды промышленного кризиса и в периоды инфляции с высоким темпом, в то время как реальные ставки доходности финансовых активов в те же периоды обычно падают.

**Выводы**

К недвижимым объектам может быть отнесено и иное имущество, существенным признаком которого с юридической точки зрения является обязательная регистрация прав, независимо оттого, каковыми они могут быть: правом собственности, правом пожизненного владения, хозяйственного ведения или постоянного использования, ипотекой, сервитутом и иными правами.

Рыночная и инвестиционная стоимость недвижимости зависит от ценности объекта недвижимости, которая, в свою очередь, обусловлена способностью и возможностью объекта удовлетворять определённые потребности и обеспечивать права и преимущества собственника в результате владения этим объектом недвижимости. Совокупность этих факторов с учётом затрат на создание или приобретение объекта собственности определяет стоимость данного объекта. В теории оценки собственности (имущества) существует следующее краткое определение рыночной стоимости объекта: рыночная стоимость объект - это мера того, сколько гипотетический типичный покупатель готов заплатить за оцениваемую недвижимость.

Инвестиционная стоимость недвижимости - это конкретная стоимость оцениваемого объекта недвижимости для конкретного инвестора, исходя из его пристрастий и личных инвестиционных целей. Может существовать множество весомых причин, по которым инвестиционная стоимость объекта недвижимости для данного конкретного потенциального владельца не будет совпадать с его рыночной стоимостью. В число таких причин входят: различия в оценках разными инвесторами будущей доходности объекта недвижимости; несовпадение в их оценках уровней риска; в налоговом статусе, в субъективных предпочтениях инвесторов и т.д.

**Список использованных источников**

1. Ткаченко И.Ю. Инвестиции. – М.: ИЦ «Академия», 2009. – 240 с.
2. Бочаров В.В. Инвестиционный менеджмент. – СПб: Питер, 2000. – 160 с.
3. Орлова Е.Р. Инвестиции. Курс лекций. – М.: Учебное пособие, 2008. – 345 с.
4. Нешитой А.С. Инвестиции. – М.: Дашков и К, 2007. – 372 с.
5. Аньшин В.М. Инвестиционный анализ. – М.: Дело, 2009. – 280 с.