

Чернов Игорь Анатольевич
Студент Магистратуры МГИМО МИД России
г. Москва

ПРОЦЕСС ФОРМИРОВАНИЯ СТРАТЕГИЙ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ НА ПРИМЕРЕ РОССИЙСКОГО РЫНКА

Аннотация

Недвижимость в качестве актива для инвесторов становится тихой гаванью в условиях нарастающей неопределенности и трансформации глобальных социально-экономических процессов. Ключевой задачей для вкладчика, выбравшего инвестиции в недвижимое имущество, становится грамотное распределение средств по сегментам и типам недвижимости, достижимое путем ретроспективного анализа ценовых показателей. Статья описывает основные этапы при формировании стратегий инвестирования, анализирует динамические ряды цен на недвижимость в 3 сегментах по регионам России и выявляет основные тенденции.

Ключевые слова

Инвестиции в недвижимость, стратегии инвестиций, рынок недвижимости России, анализ цен на жилую и коммерческую недвижимость

Igor Chernov
2nd year master's student at Moscow State Institute of International Relations
Moscow, Russia

THE PROCESS OF DEVELOPING REAL ESTATE INVESTMENT STRATEGIES ON THE EXAMPLE OF THE RUSSIAN MARKET

Annotation

Real estate as an asset for investors is becoming a safe haven in conditions of increasing uncertainty and transformation of global socio-economic processes. A key goal for an investor who has chosen investments in real estate becomes a competent distribution of funds by segments and types of real estate, achievable through a retrospective analysis of price indicators. The article describes the main stages in the formation of investment strategies, analyzes the dynamic series of real estate prices in 3 segments by regions of Russia and identifies the main market trends.

Keywords

Real estate investments, investment strategies, Russian real estate market, analysis of prices for residential and commercial real estate

Инструменты, обеспечивающие успешное инвестирование в традиционные активы, подобные недвижимости, включают сегментирование рынка по нескольким параметрам, ретроспективный анализ ценового ряда и определение четких временных рамок и целей стратегии. В рамках формирования базы для будущих инвестиционных стратегий в РФ необходимо провести анализ цен, обратив внимание на наиболее свежие данные, а также выявить категории активов, способных максимизировать отдачу от инвестиций. Сегментируем рынок на 3 основные группы по общей площади:

- a) 30 м² (жилая) / 60 м² (коммерческая - торговая) - низкий
- b) 80 м² (жилая) / 300 м² (коммерческая - складская) - средний
- c) 150 м² (жилая) / 1000 м² (коммерческая - производственная) - высокий

А также по региону присутствия на основе рейтинга социально-экономического положения субъектов РФ, рассчитанного РИА по итогам 2020 года (учтем 2 экстремальные точки и среднее значение)¹, выбрав региональные центры каждого субъекта:

- 1) Москва
- 2) Хабаровск (Хабаровский край)
- 3) Биробиджан (Еврейская автономная область)

На примере графиков по г. Москва проанализируем изменение ряда цен на жилую и коммерческую недвижимость в 3-х сегментах с 2017 по 2021 год, включив два дополнительных показателя – среднюю стоимость квадратного метра по трем сегментам и среднее отклонение. Данные метрики позволяют вычислить, какими темпами меняются ценовые показатели в каждом сегменте и регионе в зависимости от внешней среды, а также определить чувствительность отдельных субъектов РФ к рыночным трендам.

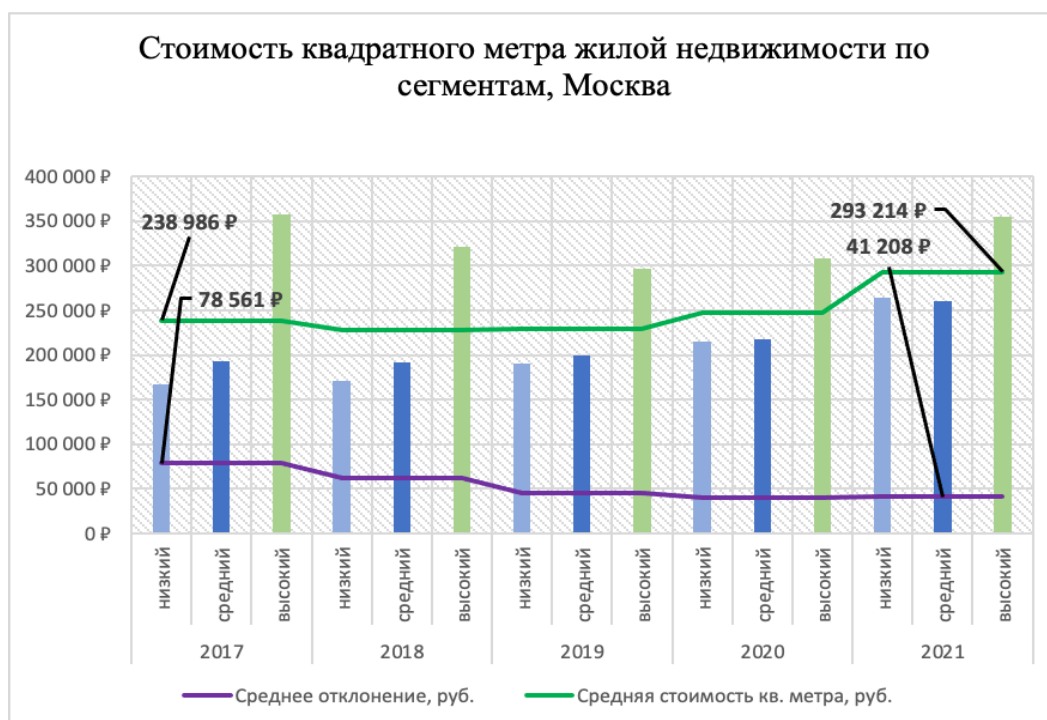


Рисунок 1 – на основе данных приложения 1

¹ Рейтинг социально-экономического положения регионов – 2021. РИА Рейтинг. Режим доступа: <https://riarating.ru/infografika/20210531/630201353.html?>

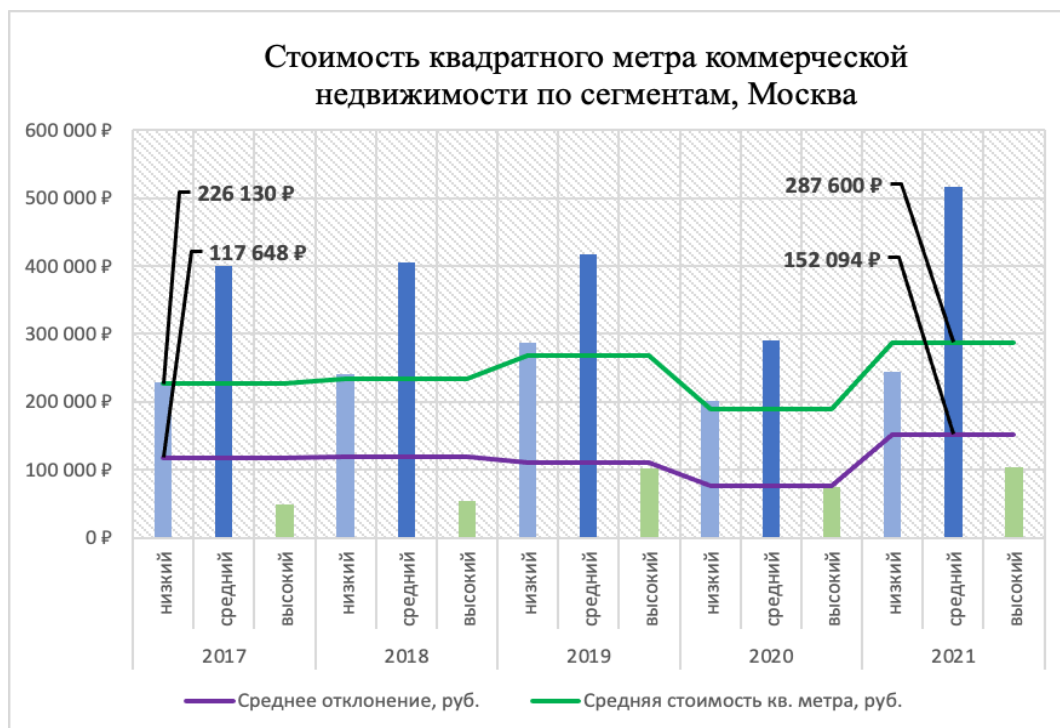


Рисунок 2 – на основе данных приложения 1

Проанализировав графики (рис. 1, 2), следует отметить следующие ключевые для формирования стратегия инвестирования тенденции:

- 1) Обратная зависимость среднего отклонения по сегментам от средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости в Москве, что говорит об активном и умеренном росте стоимости малых и средних квартир соответственно, а также об отсутствии изменений в высоком сегменте.
- 2) Противоположная ситуация наблюдается в сегменте коммерческой недвижимости, где относительная разница в цене квадратного метра между торговым, производственным и складским помещениями за 4 года увеличилась на 28% на фоне развития e-commerce (электронная торговля, прим. автора) и стремительного роста популярности онлайн-магазинов, арендуемых склады для ведения операционной деятельности.
- 3) Несмотря на идентичные темпы роста стоимости жилой и коммерческой недвижимости на горизонте 4 лет, следует отметить большую уязвимость коммерческого сегмента к локальным кризисным процессам в экономике,

что может негативно сказаться на инвесторах, использующих краткосрочные стратегии.

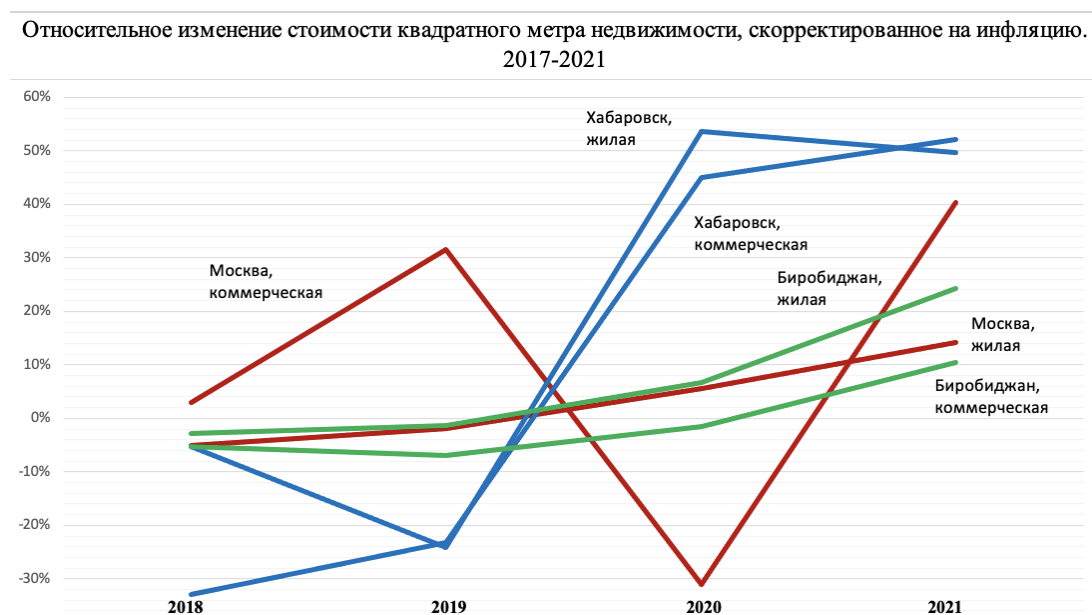


Рисунок 3 – на основе данных приложения 1

Общей тенденцией в сегменте жилой недвижимости является планомерный рост стоимости квадратного метра в рассматриваемых регионах (рис. 16), при этом схожую динамику можно заметить и в сегменте коммерческой недвижимости, исключая выходящий за рамки 2020 год, в рамках которого цены на коммерческую недвижимость в наиболее экономически-развитом городе из анализируемых подверглись глубокому снижению на фоне серьезного падения деловой активности из-за пандемии. Тем не менее, уже в 2021 году показатель в относительном выражении превысил значение, достигнутое в год, предшествующий кризису.

Заключительным этапом при выборе оптимальной стратегии инвестирования будет определение основных параметров по итогам анализа ряда цен, а именно:

- Горизонт инвестирования. Определение срока инвестирования является неотъемлемой частью стратегии, поскольку позволяет четко спланировать

денежный поток и способствует быстрому оперативному принятию решения о реинвестировании, а также действиях, при наступлении тех или иных рисков.

- Бюджет. Параметр, определяющий объем средств, вкладываемых в той или иной стратегии, позволяет не только ограничить максимальный потенциальный убыток, но и характеризует род недвижимых активов, которые доступны инвестору в зависимости его бюджета.

- Степень риска. Определяется структурой активов и комбинацией используемых методов извлечения дохода, таких как перепродажа, аренда, субаренда и дивиденды от участия в коллективных инвестициях (REIT).

а) Низкая – включает высоко-диверсифицированный портфель наиболее ликвидных активов. Стратегии данного типа подойдут инвесторам, стремящимся защитить свои сбережения от инфляции и рисков банкротств/дефолтов, сопутствующих вложениям в акции, облигации и финансовые деривативы.

б) Средняя – подразумевает использование комбинации низко и высокодоходных активов со умеренным уровнем диверсификации. Нацелена на максимизацию дохода от вложений с приемлемой для инвестора долей риска. Стратегия со средней степенью риска также может применяться в случаях, когда портфель включает другие защитные активы, способные сократить потенциальной убыток при негативном развитии событий.

В заключении, следует отметить, что цели стратегии – заданная доходность на определенном горизонте при приемлемом уровне риска – чаще всего достигаются путем использования продвинутых математических и эконометрических методов, которыми должен овладеть инвестор помимо рыночной экспертизы и понимания макро и микроэкономических процессов.

Таблица 4 – Динамика цен на жилую и коммерческую недвижимость в Москве, Хабаровске, Биробиджане

Москва	2017			2018			2019			2020			2021		
	низкий	средний	высокий	низкий	средний	высокий	низкий	средний	высокий	низкий	средний	высокий	низкий	средний	высокий
Жилая	167 346 P	192 785 P	356 828 P	171 613 P	192 212 P	321 177 P	190 496 P	199 638 P	297 209 P	215 465 P	217 751 P	307 735 P	264 444 P	260 171 P	355 026 P
Среднее отклонение, руб.	78 561 P	78 561 P	78 561 P	61 895 P	61 895 P	61 895 P	45 396 P	45 396 P	45 396 P	40 501 P	40 501 P	40 501 P	41 208 P	41 208 P	41 208 P
Средняя стоимость кв. метра, руб.	238 986 P	238 986 P	238 986 P	228 334 P	228 334 P	228 334 P	229 114 P	229 114 P	229 114 P	246 984 P	246 984 P	246 984 P	293 214 P	293 214 P	293 214 P
Коммерческая	228 976 P	399 756 P	49 657 P	240 862 P	404 587 P	54 693 P	286 206 P	416 929 P	101 462 P	200 670 P	290 868 P	75 336 P	243 496 P	515 741 P	103 563 P
Среднее отклонение, руб.	117 648 P	117 648 P	117 648 P	119 125 P	119 125 P	119 125 P	111 158 P	111 158 P	111 158 P	75 748 P	75 748 P	75 748 P	152 094 P	152 094 P	152 094 P
Средняя стоимость кв. метра, руб.	226 130 P	226 130 P	226 130 P	233 381 P	233 381 P	233 381 P	268 199 P	268 199 P	268 199 P	188 958 P	188 958 P	188 958 P	287 600 P	287 600 P	287 600 P
Прирост год к году, скорректированный на инфляцию, % (жилая)	-	-	-	0%	-3%	-13%	7%	0%	-12%	10%	6%	0%	18%	15%	10%
Прирост год к году, скорректированный на инфляцию, % (коммерческая)	-	-	-	3%	-1%	8%	15%	-1%	81%	-33%	-33%	-29%	16%	72%	33%
Хабаровск	2017			2018			2019			2020			2021		
Жилая	73 340 P	64 898 P	60 789 P	67 035 P	63 216 P	62 430 P	52 661 P	50 097 P	51 600 P	81 800 P	80 784 P	79 169 P	116 434 P	121 748 P	135 078 P
Среднее отклонение, руб.	4 665 P	4 665 P	4 665 P	1 872 P	1 872 P	1 872 P	904 P	904 P	904 P	944 P	944 P	944 P	7 105 P	7 105 P	7 105 P
Средняя стоимость кв. метра, руб.	66 342 P	66 342 P	66 342 P	64 227 P	64 227 P	64 227 P	51 453 P	51 453 P	51 453 P	80 584 P	80 584 P	80 584 P	124 420 P	124 420 P	124 420 P
Коммерческая	80 431 P	54 812 P	8 320 P	42 601 P	31 905 P	8 125 P	34 901 P	30 476 P	5 323 P	65 490 P	21 489 P	9 893 P	121 319 P	38 322 P	10 635 P
Среднее отклонение, руб.	26 356 P	26 356 P	26 356 P	12 946 P	12 946 P	12 946 P	12 162 P	12 162 P	12 162 P	22 133 P	22 133 P	22 133 P	43 040 P	43 040 P	43 040 P
Средняя стоимость кв. метра, руб.	47 854 P	47 854 P	47 854 P	27 544 P	27 544 P	27 544 P	23 567 P	23 567 P	23 567 P	32 291 P	32 291 P	32 291 P	56 759 P	56 759 P	56 759 P
Прирост год к году, скорректированный на инфляцию, % (жилая)	-	-	-	-11%	-5%	0%	-26%	-25%	-22%	52%	58%	50%	37%	46%	66%
Прирост год к году, скорректированный на инфляцию, % (коммерческая)	-	-	-	-50%	-44%	-5%	-22%	-9%	-39%	85%	-33%	83%	80%	73%	3%
Биробиджан	2017			2018			2019			2020			2021		
Жилая	37 490 P	35 750 P	36 231 P	37 981 P	35 766 P	35 490 P	38 420 P	36 976 P	37 001 P	41 322 P	40 940 P	41 136 P	54 671 P	52 490 P	52 333 P
Среднее отклонение, руб.	666 P	666 P	666 P	1 046 P	1 046 P	1 046 P	636 P	636 P	636 P	128 P	128 P	128 P	1 004 P	1 004 P	1 004 P
Средняя стоимость кв. метра, руб.	36 490 P	36 490 P	36 490 P	36 412 P	36 412 P	36 412 P	37 466 P	37 466 P	37 466 P	41 133 P	41 133 P	41 133 P	53 165 P	53 165 P	53 165 P
Коммерческая (на основе совершенных сделок)	43 790 P	40 989 P	10 745 P	41 430 P	36 139 P	11 731 P	42 722 P	41 376 P	8 714 P	42 375 P	42 144 P	9 005 P	47 521 P	45 781 P	11 280 P
Среднее отклонение, руб.	14 064 P	14 064 P	14 064 P	12 024 P	12 024 P	12 024 P	14 816 P	14 816 P	14 816 P	14 780 P	14 780 P	14 780 P	15 720 P	15 720 P	15 720 P
Средняя стоимость кв. метра, руб.	31 841 P	31 841 P	31 841 P	29 767 P	29 767 P	29 767 P	30 937 P	30 937 P	30 937 P	31 175 P	31 175 P	31 175 P	34 861 P	34 861 P	34 861 P
Прирост год к году, скорректированный на инфляцию, % (жилая)	-	-	-	-1%	-2%	-5%	-3%	-1%	0%	5%	8%	8%	27%	23%	22%
Прирост год к году, скорректированный на инфляцию, % (коммерческая)	-	-	-	-8%	-14%	7%	-1%	10%	-30%	-4%	-1%	0%	7%	4%	20%
Инфляция	2,52%	2,52%	2,52%	4,27%	4,27%	4,27%	3,05%	3,05%	3,05%	4,91%	4,91%	4,91%	-	-	-

Данные собраны Черновым И. А. с использованием следующих источников:
Информационная база данных Realtymag.ru, режим доступа: <https://www.realtymag.ru>
Агрегатор и база недвижимости Restate.ru, режим доступа: <https://www.restate.ru>
База данных о продажах и аренде жилой и коммерческой недвижимости ЦИАН, режим доступа: <https://www.cian.ru>

Список литературы

1. Абдрахманова Э.Р., Иваненко И.А. Формирование рынка недвижимости в России // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 25. С. 851-856.
2. Байрамов И.Б. Рынок недвижимости в России // Синергия Наук. 2021. № 65. С. 87-97.
3. Голубко Д.В. Анализ цен на рынке недвижимости // Студенческий форум. 2021. № 2-1 (138). С. 71-73.
4. Ерочкина Н.В. Тенденции и перспективы развития регионального рынка недвижимости // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 4-1 (74). С. 159-162.
5. Макарова Е.Е., Сыщикова Е.Н., Проскурина З.Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2021. Т. 10. № 3. С. 71-86.
6. Сапунова Т.А. Ценовая политика на рынке недвижимости в России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 5-3 (75). С. 79-81.
7. Новые тенденции на рынке недвижимости // РБК. URL: <https://www.rbc.ru/>.
8. Информационная база данных // Realtymag. URL: <https://www.realtymag.ru/>.
9. Агрегатор и база недвижимости // Restate. URL: <https://www.restate.ru/>.
10. База данных о продажах жилой и коммерческой недвижимости // ЦИАН. URL: <https://www.cian.ru/>.