

Байков Никита Николаевич

студент

Ширяева Наталья Викторовна

канд. экон. наук, доцент, заведующая кафедрой

ФГБОУ ВПО «Ульяновский государственный

технический университет»

г. Ульяновск, Ульяновская область

КУДА ВЛОЖИТЬ СВОИ ДЕНЬГИ В 2016?

***Аннотация:** в данной статье рассмотрены перспективы развития инвестиций в недвижимость, плюсы и минусы данного вложения. В работе обосновывается актуальность и практическое применение данного вида вложения. Авторами показаны перспективы развития цен на жилье на примере Ульяновской области.*

***Ключевые слова:** инвестиции, частный инвестор, недвижимость, капитал, вложения, жилье, аренда, экономика.*

В начале 90-х годов Россия стала активно развивать рыночную экономику и общество стало жить по законам экономики. А как известно все имеющиеся у населения деньги оно тратит либо на потребление, либо на сбережение. До 2015 года граждане Российской Федерации ясно представляли какую часть денежных средств направлять на потребление, а какую – на сбережение. Причем в условиях стабильной экономики данное соотношение имело перевес в сторону сбережений, то есть люди копили свои деньги с целью крупных покупок или инвестирования. В условиях кризиса, повышения цен на различные группы товаров, при существующем уровне заработной платы, большая часть денежных средств идет на потребление. Стимулов и возможностей для инвестирования становится меньше. Так что же делать чтобы не потерять накопленный капитал? Хранить под подушкой или же вкладывать? А если вкладывать, то во что? В данной статье я хотел бы доказать, что вкладывать – наиболее выгодно в условиях рыночной экономики. Как говорится «деньги должны работать».

В условиях нестабильной экономики, что в настоящее время и наблюдается, население стремится не столько увеличить свой накопленный капитал, сколько сохранить существующие накопления. И лучший способ этого добиться это инвестиции. Инвестиции – это размещение капитала с целью получения дохода. Но это определение в какой-то степени подходит и под определение кредита, который в свою очередь является одним из источников инвестиций. Кредит отличается от инвестиции тем, что кредит и проценты нужно отдавать в строго определенные договором сроки независимо от результата вложения в проект, а инвестиции возвращаются и приносят доход инвестору только когда проект будет успешным. В противном случае вложенные денежные средства можно потерять частично или полностью [1. с. 81].

Способы инвестирования, которые в мирное и не кризисное время не вызывали сомнений в своей доходности, сейчас уже не пользуются таким доверием (например, банковские вклады, инвестиции в драгоценные металлы, игра на фондовых биржах и т. д.). Нестабильность мешает надежно застраховаться от рисков и делает перспективу получения гарантированной прибыли куда призрачнее. В идеале вложения должны быть устойчивы к инфляции, иметь высокую ликвидность, низкий риск девальвации и получения убытков. Поэтому в условиях кризиса следует с особой осторожностью подходить к выбору объекта инвестирования. Это не такая уж простая задача как может показаться на первый взгляд. В экономическом словаре об этой ситуации говорится так: «В период гиперинфляции средством защиты обычно считаются вложения в драгоценные металлы и недвижимость, в то время как стоимость бумажных активов, таких, как акции, облигации и купюры, быстро падает» [3, с. 214].

По мнению многих экспертов, одним из самых надежных и выгодных объектом инвестиций считается недвижимость, так как рано или поздно дома и квартиры все равно начинают расти в цене. Справедливости ради следует заметить, что такие инвестиции нельзя назвать ликвидными, плюс к этому для них нужен достаточный первоначальный капитал. Но с другой стороны доходность по ним

может оказаться существенно выше, если сравнивать с другими способами инвестирования. Учитывая существенное ослабление курса национальной валюты стоимость жилья на первичном и вторичном рынке России также начала снижаться уже в конце 2015 года и данная тенденция сохранится, по мнению ведущих экономистов страны, в первом полугодии 2016 года. Отсюда вытекает вполне логичный вопрос: стоит ли инвестировать в недвижимость в 2016 году?

Замечено, что сектор рынка обладает интересным свойством: то, что он теряет в цене в годы кризиса, с лихвой отыгрывается после его преодоления. Например, в 2009–2010 годах цена домов и квартир на российском рынке упала в среднем на 20% (следствие кризиса 2008–2009 гг.), однако уже в 2012–2013 году она отыграла свое. Таким образом, люди, которые купили квартиру в 2009–2010 годах, в случае продажи её через 3 или 4 года могли получить от её продажи порядка 30% прибыли (доходности) даже с учетом инфляционного обесценения денег. Ситуация 2014–2015 годов аналогична, поэтому в начале 2016 года, как года кризиса, цены на жилье как вторичного, так и первичного рынков начинают снижаться на протяжении первого полугодия 2016 г., что является наилучшим моментом времени для покупки квартиры. Рассматривая недвижимость в качестве объекта вложения, необходимо придерживаться несколькими рекомендациям:

- жилую или коммерческую недвижимость следует приобретать в небольших развивающихся городах;
- средства следует вкладывать на период не менее трех лет;
- в случае низких цен на рынке недвижимости дом или квартиру можно временно сдавать в аренду;
- большее снижение в годы кризиса обычно затрагивает вторичный рынок, а потом реакция перекидывается на первичный.

Необходимо заметить, что, авансируя средства в покупку недвижимости Вы выбираете вариант долгосрочных, надежных и доходных инвестиций. На мой взгляд важные качества не только для обычного человека, но и для организации, которая профессионально занимается разработкой инвестиционных проектов.

Поэтому граждане, которые имеют необходимый и достаточный накопленный капитал, в 2016 году выгодно будет приобрести дополнительный дом или квартиру. Однако следует уточнить, что необходимо отказаться от валютной ипотеки, в свете того что ситуация на валютном рынке крайне неблагоприятна для данного механизма приобретения недвижимости.

Наибольшую прибыль для инвесторов (покупателей) приносят инвестиции в недвижимость жилого сектора крупных городов. Застройщики вынуждены снижать цены на жилищные дома, так как падает потребительский спрос, и фирма должна «отбить» вложенные денежные средства и как минимум «выйти в ноль». Справедливости ради заметим, что не менее рентабельна и коммерческая недвижимость, однако она требует большего участия. Доходность такого типа имущества напрямую зависит от прогрессивности маркетинговых стратегий собственника. Грамотно оформленное помещение будет иметь успех у арендаторов, а значит, приносить постоянную прибыль.

Далее рассмотрим подробнее плюсы данного вида вложений:

- рост стоимости недвижимости неизбежен в долгосрочной перспективе;
- приобретение жилой или коммерческой недвижимости во время максимального ценового спада позволяет получить ощутимый доход от ее перепродажи;
- первичное приобретение жилья дает право на возврат части уплаченного НДФЛ, при сохранении существующей ставки налога;
- недвижимое имущество не обесценивается даже в условиях трудной экономической ситуации, опять же если рассматривать в среднесрочной и долгосрочной перспективе;
- существует возможность получения стабильного ежемесячного дохода от сдачи в аренду помещения [6, с. 74].

Как дополнительное преимущество в годы стабильной экономики в стране можно отметить, что, если для того, чтобы вложить деньги в недвижимость, потребовалась оформление долгосрочного займа, можно рассчитывать на доходы, связанные с падением курса валюты кредита.

Эти преимущества подтверждаются с помощью анализа динамики цен на первичное и вторичное жилье в Ульяновской области [5].

Таблица 1

Динамика стоимости 1 м² общей площади жилья
в Ульяновской области, в рублях
(составлена по данным Росстата)

Год	Первичный рынок				Вторичный рынок			
	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал
2000	3735,6	3868,38	3969,81	4185,27	3416,2	3491,97	3590,57	3787,37
2001	4329,7	4424,05	4821,48	5636,69	4054,4	4443,49	4815,14	5466,96
2002	6109,6	7238,31	7985,70	8214,15	6093,5	6735,74	7264,24	7611,85
2003	8394,39	8599,11	8694,45	9829,18	8246,51	8413,81	8707,37	9115,05
2004	10295,81	10586,58	10879,18	11329,46	9127,1	9443,85	9838,38	10588,52
2005	11940,00	12205,81	12524,95	13025,13	11083,51	11928,84	12262,36	12886,99
2006	15281,74	15656,38	17696,85	20162,34	13453,31	13928,09	15385,84	18191,07
2007	23055,54	23820,89	28710,79	31355,40	22853,87	25557,23	27171,36	29463,95
2008	34101,68	35002,21	35573,76	36743,84	31616,13	31981,54	32842,98	33005,08
2009	35610,25	34156,09	33995,10	32692,02	31946	31043,53	30332,63	29558,01
2010	32583,59	33182,32	32795,85	33329,55	29119,26	29038,93	30359,51	30998,87
2011	32031,91	32118,04	32817,68	33030,42	31436,52	32249,88	32731,58	33289,82
2012	32645,10	32894,49	33813,20	35212,68	33385,89	34007,45	35087,86	35721,58
2013	34928,95	35368,62	35737,82	36148,39	36827,42	37361,38	38075,70	38790,71

Из таблицы 1 видно, что наблюдается стабильное повышение цен на рынке жилья в течение 13 лет независимо от типа продаваемого жилья. Исключение составил только 2009 год, где наблюдается понижение цены с начала до конца года в каждом квартале, как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. Об этом мы говорили выше.

Рынок жилья пережил 2 кризиса: 2008 года и 2012 года, а теперь еще и 2014–2015 гг. и все равно не сменил общий курс на повышение цен на недвижимость. Отсюда можно сделать вывод что, несмотря на сегодняшнюю политическую и экономическую политику России и других стран в отношении неё, цены на рынке недвижимости будут расти и после преодоления кризиса 2016 года. Но, естественно, что рост цен будет замедлен или даже отрицателен, но общая тенденция будет неизменна.

Но существует и обратная сторона медали. Как и преимущества, инвестирование в недвижимость имеет ряд своих недостатков:

- бюрократические проволочки сильно затрудняют и без того затяжной процесс совершение сделок купли-продажи, которые требует не только финансовых, но и временных затрат. Плюс к этому в условиях экономического кризиса найти покупателя непросто (это относится только к фирмам застройщикам, так как гражданам нужно продавать квартиру в период экономического подъёма, а покупать в период спада, о чем говорилось выше);

- стоимость недвижимости нестабильна, и в момент продажи может наступить ценовой спад (опять же относится к фирмам-застройщикам);

- рыночную цену недвижимости не всегда легко предсказать при покупке. Например, приобретая квартиру в новом районе, покупатель рассчитывает, что ее стоимость в будущем вырастет за счет развития инфраструктуры. Однако иногда местные факторы могут оказать большее влияние, и цена не изменится, а значит, и выгоды от такой инвестиции в недвижимость не будет. Или же продав квартиру сейчас, можно упустить выгоду, связанную с подорожанием этой квартиры в будущем;

- политические риски. Муниципальные власти регулируют тарифы коммунальных служб, налоговые ставки, аренду городских зданий, тем самым держа под контролем стоимость приобретения и обслуживания недвижимости [4, с. 163].

Таким образом, инвестиции в недвижимость в 2016 году можно рассматривать как весьма выгодный и надежный вариант вложения средств. В данной статье описана ситуация, когда квартира покупается для собственного проживания и тогда инвестиции приносят ярко выраженные социально экономический положительный эффект. Если же Вы решите сдавать данную квартиру в аренду, то к этому добавится еще и коммерческий эффект. В пользу такого способа сохранения и увеличения капитала говорит также риск хранения сбережений в валюте и вложения их в финансовые институты, которые в пору кризиса становятся крайне нестабильными. Несмотря на нынешнее нестабильное экономическое и геополитическое положение России, которое по самым пессимистическим прогнозам сохранится вплоть до 2017 года, кризис пойдет на спад. Если вы купите дом или квартиру сейчас, то имеется реальная возможность получить существенную выгоду от их продажи через 3–4 года. Это станет возможным вследствие: сокращения объема строительства в кризисный период, стабилизации рубля и роста доходов граждан, превышения спроса над предложением, роста стоимости объектов недвижимости. Именно тогда у нынешних владельцев появится возможность весьма выгодно продать свои дома и квартиры и существенно увеличить свой достаток, даже покрыв инфляционные издержки.

Список литературы

1. Павлова М.Э. Факторы, влияющие на рынок жилья / М.Э. Павлова // Изд. Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2008. – №11. – С. 79–83.
2. Пострелова А.В. Инвестиции в Ульяновской области / А.В. Пострелова, М.О. Кулешова // Современное состояние и приоритетные направления развития экономики: Материалы Международной заочной научно-практической конференции. Новосибирский государственный аграрный университет. – 2014. – С. 280–281.
3. Райзберг Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский. – М.: Инфра-М, 2013. – 512 с.

4. Сергеев И.В. Инвестиции: Учебник и практикум / И.В. Сергеев, И.И. Веретенникова. – М.: Юрайт, 2015. – 314 с.

5. Сайт Росстата. Официальная статистика цен на рынке жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs

6. Ширяева Н.В. Инвестиционные стратегии / Н.В. Ширяева, А.В. Пострелова. – Ульяновск: Изд. УлГТУ, 2012. – 138 с.