

УДК 69.05
УДК 332.63
ББК 65.224

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

ГУШЕЛЬ О.И.¹, СОСНОВСКАЯ Е.В.², РАХИМОВ Д.А.³

¹ старший преподаватель кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

^{2,3} студент специальности 1-27 01 01 «Экономика и организация производства»
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В данной статье дана классификация жилой недвижимости, проведен анализ рынка аренды жилья города Минска и города Ташкента., на основе которого определены факторы инвестиционной привлекательности арендного жилья, проведены расчеты доходности, сдаваемых в аренду квартир.

Ключевые слова: жилая недвижимость, арендные отношения, инвестиционная привлекательность, факторы.

INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF RENTAL HOUSING

GUSHEL O.I.¹, SOSNOVSKAYA E.V.², RAKHIMOV D.A.³

¹ Senior Lecturer of the Department "Economics, Construction Organization and Real Estate Management"

²³ student of specialty 1-27 01 01 "Economics and Production Organization"
Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

In this article, the classification of residential real estate is given, the analysis of the housing rental market of the city of Minsk and the city of Tashkent is carried out. on the basis of which the factors of investment attractiveness of rental housing are determined, the profitability calculations of rented apartments are carried out.

Keywords: residential real estate, rental relations, investment attractiveness, factors.

ВВЕДЕНИЕ

Объекты жилой недвижимости занимают особое место в экономической системе государства, поскольку с ними прямо или косвенно связаны социальные интересы людей и хозяйственная деятельность. Недвижимость выступает в качестве базиса, на котором осуществляется жизнедеятельность людей. Инвестиционная привлекательность жилья, в том числе приобретаемого для сдачи в аренду, должна вызывать коммерческий или иной интерес владельца, а также приносить ему доход после сдачи жилья в аренду.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Арендные отношения в сфере жилой недвижимости, характеристики недвижимости как объекта инвестиций, факторы инвестиционной привлекательности жилья, используемого для

сдачи в аренду, были исследованы в работах Бузовой И.А., Демчука К., Пахомовой А. И, Новикова А.И., Чичикова Д. И. и других авторов [1], [2], [3], [4].

Инвестиционная привлекательность недвижимости – это способность недвижимости после реализации инвестиционного проекта приносить доход своему инвестору (собственнику), в случае приобретения недвижимости с целью сдачи в аренду – после сдачи в аренду. Поскольку любые инвестиции – это процесс обмена свободных ресурсов на право собственности на доходные и ликвидные активы, то при всем многообразии возможных объектов инвестиций, каждый из них должен обладать определенным набором характеристик и качеств, позволяющих ему быть привлекательным для инвестора.

Классифицировать жилую недвижимость можно по следующим признакам: уровню комфортности, принадлежности к первичному или вторичному рынку недвижимости, материалу несущих конструкций, этажности, числу квартир, объемно-планировочной структуре и другим признакам (Рис.1).



Рисунок 1. Классификация объектов жилой недвижимости.

Источник: собственная разработка авторов.

Анализ динамики строительства нового жилья в Минске и Ташкенте свидетельствует о том, что если в Минске в последние годы объёмы ввода нового **жилья заметно** упали, то в Ташкенте строительство многоквартирных домов с 2015-2016 годов начало увеличиваться ускоренными темпами, но несмотря на это Ташкент не достиг показателей 1966 года (Рис.2). В 2019 году в столице было построено 463 многоквартирных дома. При этом площадь вводимого жилья выросла. Если в 1966 году было сдано 880 тысяч кв. м в 623 домах, то в 2019-м – 826 тысяч кв. м в 463 домах. Площадь жилья увеличилась за счет увеличения этажности зданий.



Рисунок 2. Динамика строительства нового жилья.
Источник: собственная разработка авторов.

В 2021 году рынок недвижимости в Узбекистане значительно активизировался. Это произошло за счет возросшего спроса со стороны населения, вследствие увеличения ипотечного кредитования и программ доступного жилья. За 2021 год было совершено на 14,5% больше сделок по купле-продаже, чем за предыдущий год. При этом доля сделок по купле-продаже жилья в столице сократилась с 33% до 29%.

Что касается цен на новое жилье, в Ташкенте цена за 1 м² в новостройках ниже, чем в Минске, при этом на данном сегменте белорусского рынка недвижимости в 2022 году можно наблюдать незначительное снижение цены. Аналогичная тенденция и на вторичном рынке жилья Минска и Ташкента. (Рисунок 3, 4)



Рисунок 3. Динамика цен на новое жилье за 2022 год.
Источник: собственная разработка авторов.

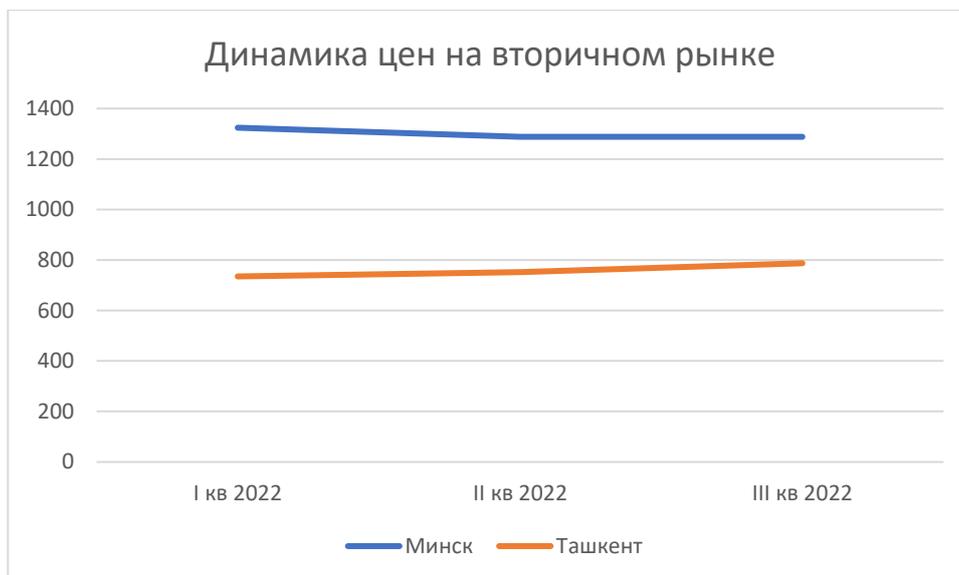


Рисунок 4. Динамика цен на вторичное жилье за 2022 год.
Источник: собственная разработка авторов.

Увеличение жилого фонда приводит к увеличению числа лиц, приобретающих жилую недвижимость с целью сдачи в аренду. В настоящий момент в Минске около 80 тысяч человек оплачивают подоходный налог за сдачу жилья в аренду. В октябре 2022 предложение квартир в Минске составляло 19,2 тысячи. При этом не наблюдается заметного снижения цен. (Рис 5). Цены посуточной аренды жилья в Минске составляют от 50 до 150 рублей за сутки, что значительно выше цен долговременной аренды. В Ташкенте в 2022 году цены за долгосрочную аренду жилья незначительно увеличились (Рис.6).

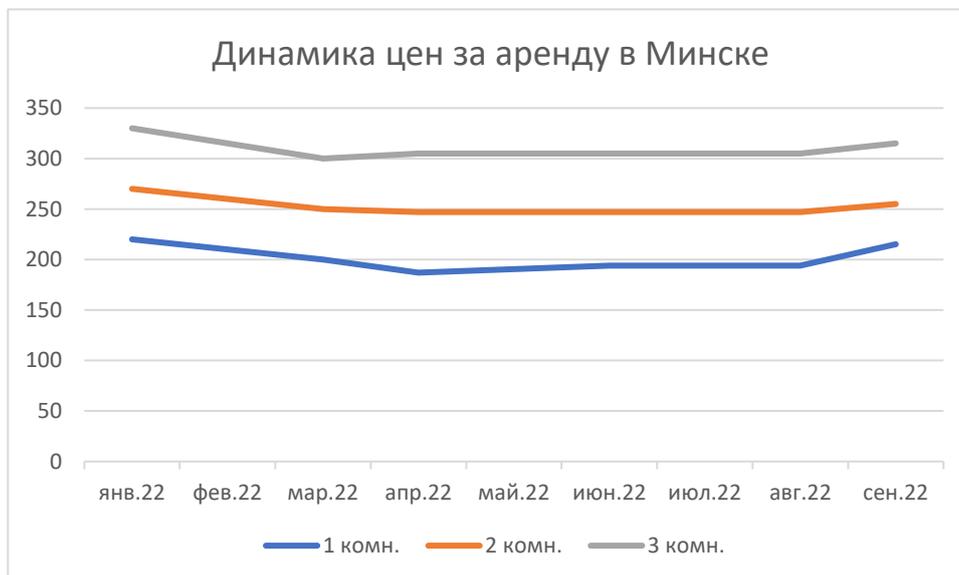


Рисунок 5. Динамика цен за аренду в Минске за 2022 год.
Источник: собственная разработка авторов.

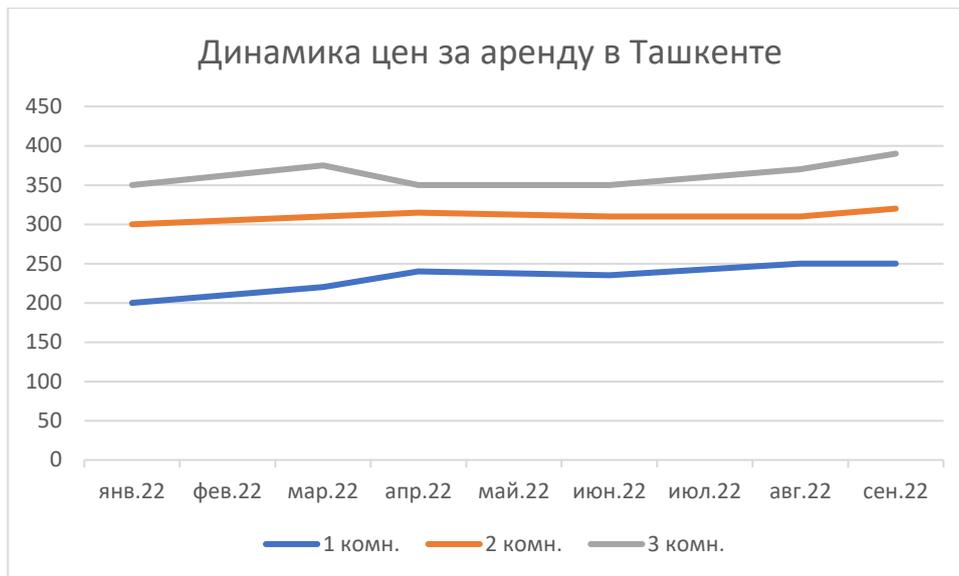


Рисунок 6. Динамика цен за аренду в Ташкенте за 2022 год.
Источник: собственная разработка авторов.

Наиболее востребованными являются квартиры с ремонтом, расположенные в Центральном, Первомайском, Советском районах г. Минска недалеко от метро. В Ташкенте большая часть квартир, сдаваемых в аренду, находится в Мирабадском районе (Рис.7).



Рис. 7. Аренда квартир по районам г. Ташкента.
Источник: собственная разработка авторов.

Как показал анализ, инвестиционная привлекательность объектов недвижимости, приобретаемой для сдачи в аренду, зависит от множества факторов.:

- месторасположения объекта недвижимости;
- метража и количества комнат в квартире;
- удаленности от метро или основных городских магистралей;
- социальной инфраструктуры;
- качества ремонта;

- наличия мебели и бытовой техники, их состояние;
- года постройки дома;
- срока найма
- других факторов

Сравним доходность сдачи в аренду жилья и доходность банковских вкладов. Доходность сдачи в аренду квартир эконом-класса на вторичном рынке жилья в Минске представлена в таблице.

Кол-во комнат	Стоимость квартиры, USD	Стоимость косметического ремонта после покупки, USD	Стоимость аренды, USD/мес.	Годовой арендный доход, USD	Налог на сдачу в аренду, USD/год	Косметич. Ремонт за период владения	Упущенная выгода от простоя квартиры за период сдачи в аренду	Доходность после уплаты налогов	Окупаемость, лет
1	38800\$	1400\$	215\$	2580\$	177\$	1500\$	2580\$	5,76%	17,4
2	56200\$	2000\$	255\$	3060\$	360\$	2100\$	3060\$	4,47%	22,4
3	75700\$	2600\$	315\$	3780\$	540\$	2600\$	3780\$	4%	25
4	87000\$	3200\$	400\$	4800\$	720\$	3300\$	4800\$	4,36%	22,9

Источник: собственная разработка авторов.

Что касается доходности банковских вкладов, по депозиту в размере 38 800 долларов США проценты по вкладам в валюте в отдельных белорусских банках составят:

Наименование банка	Годовая ставка, %	Вид вклада	Срок
Беларусбанк	2,8- 4	Безотзывный	3 мес. -36 мес.
Беларусбанк	0,6- 1,5	Отзывный	3 мес. -36 мес.
Сбер Банк	1-3	Безотзывный	3 мес.-1000 дней
Приорбанк	0,01	Безотзывный	30 месяцев
БелВЭБ	1,6-4,4	Безотзывный)	35 дней-24 мес.
БелВЭБ	1.5	Отзывный	12 мес.-24 мес.

Источник: собственная разработка авторов.

При этом следует учитывать риски банковских вкладов. Если срочно потребуются определенная сумма денег, не всегда ее можно получить быстро и без потерь. Это зависит от того отзывный или безотзывный вклад. Кроме того, могут иметь место риски, связанные с изменением курсов валюты.

ВЫВОДЫ

1. Инвестиционная привлекательность объектов недвижимости, приобретаемой для сдачи в аренду, зависит от множества факторов.: месторасположения объекта недвижимости; метража и количества комнат в квартире; удаленности от метро; социальной инфраструктуры; качества ремонта и наличия мебели и бытовой техники; срока найма и других факторов

2. Динамика развития рынка арендного жилья и цены на аренду в различных городах и странах существенно отличаются.

3. Сравнение доходности сдачи квартир в аренду с валютными депозитами в банках свидетельствует, что депозиты в валюте являются более выгодными, если годовой процент по вкладу превышает 4-5 процентов, однако при этом необходимо учитывать существующие риски.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Бузова, И.А. Управление недвижимостью / И.А. Бузова. - М.: Дело, 2019. - 241 с.
2. Демчук, К. Как получать доход с недвижимости, или Отпуск на всю жизнь / К. Демчук. - М.: Экономика, 2019. - 192 с
3. Пахомова А.И. Арендные отношения в сфере жилой недвижимости: современный аспект / А.И. Пахомова, А.И. Новиков.- г. Шахты.: Институт сферы обслуживания и предпринимательства (филиал)Донского государственного технического университета, 11 2019.
4. Чичиков, Д. И. Основные инвестиционные характеристики недвижимости / Д. И. Чичиков. // Молодой ученый. — 2022. — № 21 (416). — С. 364-365.

REFERENCES

1. Buzova, I.A. Property management / I.A. Buzova. - M.: Delo, 2019. - 241 p.
2. Demchuk, K. How to get income from real estate, or Vacation for life / K. Demchuk. - M.: Economics, 2019. - 192 s.
3. Pakhomova A.I. Lease relations in the sphere of residential real estate: a modern aspect / A.I. Pakhomov, A.I. Novikov. - Shakhty.: Institute of the service sector and entrepreneurship (branch) of the Don State Technical University, 11 2019.
4. Chichikov, D. I. Main investment characteristics of real estate / D. I. Chichikov. // Young scientist. - 2022. - No. 21 (416). - S. 364-365.