

Рынок коммерческой недвижимости как объект инвестиционной деятельности

Макарская М.М.

Белорусский национальный технический университет

Рынок недвижимости является составной частью рынка капитала, представляя его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций. Большинство ученых сходятся во мнении о наличии двойственности природы недвижимости: она может выступать как товар (благо, реальный актив) и как инвестиционный актив. Использование недвижимости в качестве товара ограничивает ее возможности в качестве инвестиционного актива. В этом состоит противоречивая особенность экономической сущности недвижимости, обусловленная двойственностью ее природы. Двойственность природы недвижимости выражается в основных мотивах инвестирования: инвестиционная недвижимость – вложение в объект с целью получения дохода. В качестве инвестиционных активов могут выступать объекты жилой, гостиничной, торговой и прочей коммерческой недвижимости, приносящие владельцу доход в виде арендной платы, прироста стоимости объекта, средств от доверительного управления. Операционная недвижимость – мотивом является приобретение объекта как реального актива для личного или производственного потребления.

Недвижимость по сравнению с другими инвестиционными активами имеет ряд отличий, являющихся как ее преимуществами, так и недостатками. К преимуществам можно отнести: уникальность каждого объекта, возможность влияния на доходность, долгосрочность активов, использование объектов в качестве залога при займе средств, долговечность активов и бессрочность инвестиций. В качестве недостатков отметим высокий уровень затрат и транзакционных издержек, сложность доступа к альтернативным источникам финансирования, невозможность быстрой адаптации предложения к потребностям рынка, неоднозначность методов оценки, иммобильность, высокий барьер входа на рынок, затратность необходимых исследований окружения.

Рынок недвижимости занимает важное место в экономике страны, так как в недвижимости сосредоточена значительная часть стоимости национального богатства, отражающаяся в валовом национальном продукте. Поступления от операций и сделок с недвижимостью и налоговые поступления формируют существенную часть доходов в бюджет. Поэтому приток инвестиций на рынок коммерческой недвижимости выгоден как частному бизнесу, так и государству.