

Пути совершенствования управления портфелем недвижимости на районном уровне города

Юрковец А.В.

Белорусский национальный технический университет

В портфеле недвижимости города в жилищной сфере принято различать два взаимодействующих рынка — рынок жилищного фонда и рынок жилищных услуг. На первом рынке в качестве участников выступают субъекты, желающие приобрести жилье в собственность, и субъекты, желающие продать или построить его. На втором — домовладельцы, проживающие в своих домах и квартирах, собственники жилья, желающие сдать его в аренду, а также квартиросъемщики. Спрос на жилье зависит не только от цены на него, но и от других факторов. Одним из них являются финансовые возможности населения и его платежеспособность. Учитывая, что стоимость квартиры или частного дома является очень высокой по сравнению с другими товарами и услугами, на платежеспособность населения значительное влияние оказывает не только уровень доходов, но и развитость финансово-кредитных механизмов. При этом надо иметь в виду, что текущие доходы большинства населения Беларуси, нуждающегося в улучшении жилищных условий, являются относительно небольшими.

В этих условиях изменение структуры объектов недвижимости в портфеле должно происходить в зависимости от изменения ситуации на рынке капитала. Риск процентной ставки по выданным кредитам на строительство (покупку) жилья в настоящее время не соответствует изменению ставок по кредиту на рынке инвестиций. Он может быть снижен за счет точного прогнозирования изменения процентных ставок и своевременной их корректировки на основе проведения SWOT- анализа.

Если портфель состоит из активов, ставки доходности которых находятся в противофазе, то в этом случае риск портфеля будет минимальным. Изменение структуры объектов недвижимости в портфеле должно происходить в зависимости от изменения ситуации на рынке капитала. Необходимо контролировать происходящие изменения и своевременно принимать меры по оптимизации портфеля. Состав портфеля считается оптимальным с учетом рассредоточением инвестиционных рисков и зависит от входящих его объектов, их типа, размеров, географического расположения. Центральным аспектом управлением портфелем является инвестиции, таким образом, получение максимальной прибыли на вложенные средства. Таким образом, деятельность управление портфелем направлена управление рисками и контроль за ними.