

УДК 338.516 DOI: 10.14451/1.237.9

# Рыночная и инвестиционная стоимость недвижимости: сравнительный анализ

© 2024 Хокканен Андрей Валерьевич

Аспирант. Государственный университет просвещения.

E-mail: ahokkanen@mail.ru

## Ключевые слова:

недвижимость, рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, анализ, спрос, предложение, инвестиционные решения.

Данное исследование направлено на сравнительный анализ рыночной и инвестиционной стоимости недвижимости. Авторы оценивают различия и сходства между этими двумя показателями, исследуют их влияние на рыночные тенденции и принятие инвестиционных решений.

## Введение

В современном мире недвижимость является одним из ключевых активов как для индивидуальных инвесторов, так и для крупных инвестиционных компаний. Однако принятие решений в области покупки, продажи или инвестирования в недвижимость требует глубокого понимания двух важнейших показателей: рыночной и инвестиционной стоимости. Эти два термина часто используются как взаимозаменяемые, хотя на самом деле они отражают разные аспекты экономической ценности объекта недвижимости.

Рыночная стоимость характеризует текущую цену объекта на рынке, формируемую под влиянием спроса и предложения, в то время как инвестиционная стоимость учитывает индивидуальные инвестиционные цели и ожидания результата от инвестиции. Понимание различий и взаимосвязей между этими показателями имеет решающее значение для разработки эффективной стратегии инвестирования в недвижимость. В данной статье мы проведем сравнительный

анализ рыночной и инвестиционной стоимости, чтобы помочь инвесторам лучше ориентироваться в сложностях рынка недвижимости.

## Методы оценки рыночной стоимости недвижимости: преимущества и недостатки

Определение рыночной стоимости недвижимости – ключевой элемент при покупке, продаже или инвестировании в недвижимость. Для оценки рыночной стоимости применяются различные методы, каждый из которых имеет свои преимущества и недостатки.

Один из наиболее часто используемых методов – сравнительный подход. Он базируется на анализе цен объектов-аналогов, которые недавно были проданы или выставлены на продажу в том же районе. Преимущество этого метода в его наглядности и доступности информации [4]. Однако этот подход требует корректировки цен на аналоги в соответствии с различиями в характеристиках объектов, что может привести к субъективной оценке.

Доходный подход оценивает недвижимость на основе возможного дохода, который она может принести своему владельцу. Этот метод особенно актуален для инвестиционной недвижимости, такой как арендные дома или коммерческие здания. Его преимущество заключается в ориентированности на потенциальную прибыльность объекта. Недостатком является сложность прогнозирования будущих доходов и расходов, а также необходимость в глубоком анализе рынка аренды [7].

Затратный метод оценки подразумевает расчет стоимости восстановления или замены объекта недвижимости, учитывая износ и устаревание. Преимуществом является возможность применения для новой или уникальной недвижимости, для которой сложно найти аналоги. Основным недостатком – сложности с определением точной стоимости замены и корректировкой на износ, что может вводить значительную погрешность в оценку [3].

Математические методы оценки основываются на методологию экономико-математического моделирования и научно обоснованную классификацию задач анализа хозяйственной деятельности. Различают четыре основных вида экономико-математических моделей, используемых при анализе влияния отдельных факторов: аддитивные модели; мультипликативные модели; кратные модели; смешанные модели.

Для оценки стоимости проводится анализ хозяйственной деятельности, который начинается с разработки модели, основанной на экономико-математических принципах. Эта модель целью имеет анализ воздействия различных элементов на ключевые экономические результаты работы компании. Мультипликативные модели, учитывающие множество переменных, стали широко применяться по причине их способности охватить влияние множества аспектов на важнейшие показатели, что способствует увеличению точности и глубины понимания анализируемых процессов.

Затем встает вопрос о методах решения построенной модели. Среди основных подходов

можно выделить такие, как цепные подстановки, анализ абсолютных и относительных различий, балансовый метод, использование индексов, а также применение корреляционно-регрессионного, кластерного, и дисперсионного анализа среди прочих методик.

Примером математического подхода к анализу также является интегральный метод. Этот метод ценится за возможность точно анализировать эффекты различных факторов при помощи разнообразных моделей: мультипликативных, смешанных и так далее. Используя интегральный подход, можно достигнуть более надежных выводов о влиянии этих факторов по сравнению с другими методами, включая метод цепных подстановок и его разновидности.

Методы, такие как подстановки по цепочке вместе с их разновидностями и индексный метод, сталкиваются с критическими ограничениями. Во-первых, точность анализа воздействия различных факторов подвержена изменениям в зависимости от порядка, в котором базовые значения этих факторов заменяются на их реальные показатели. Во-вторых, любое увеличение ключевого показателя, вызванное пересечением факторов, не поддается разделению и приписывается эффекту последнего изученного фактора как необъяснимый остаток. В отличие от этого, интегральный подход обеспечивает более справедливое распределение такого прироста, равномерно распределяя его между всеми анализируемыми элементами. Этот подход предлагает универсальное решение для моделей любой сложности и структуры, не обращая внимания на количество элементов в модели и их взаимосвязь.

В основе интегрального подхода к анализу экономических факторов лежит процесс агрегирования малых изменений функции. Эти изменения вычисляются путем умножения дифференциалов, представленных в виде произведения частных производных и соответствующих изменений в их аргументах, на протяжении незначительных интервалов.

Выбор метода оценки в значительной степени

зависит от типа недвижимости, целей оценки и доступности информации. На практике часто прибегают к комбинации нескольких подходов, чтобы получить наиболее объективную оценку стоимости.

В заключение, каждый из методов оценки рыночной стоимости недвижимости имеет свои сильные и слабые стороны. Понимание этих аспектов позволяет оценщику адекватно подходить к оценке конкретного объекта, минимизируя риски недооценки или переоценки недвижимости. Ответственный подход к выбору метода оценки и внимание к деталям способствуют более точному определению рыночной стоимости, что критически важно для всех участников сделки.

### **Анализ инвестиционной стоимости**

#### **недвижимости: основные факторы и подходы**

Анализ инвестиционной стоимости недвижимости носит комплексный характер и охватывает ряд критических факторов, которые необходимо учитывать при оценке объекта [9]. Основными из них являются местоположение объекта, его физическое состояние, текущий и потенциальный доход от эксплуатации, ставки аренды, уровень занятости населения, а также рыночные тренды.

Местоположение недвижимости является ключевым фактором, определяющим её инвестиционную привлекательность. Оно влияет на доступность и видимость объекта, а также на потребительские предпочтения и, как следствие, на потенциальный доход от аренды. Допустим, коммерческая недвижимость в центре города с высокой проходимостью будет стоить значительно дороже по сравнению с аналогичным объектом в менее оживленном районе [5].

Физическое состояние объекта также играет важную роль. Объекты, требующие значительных капитальных вложений в ремонт или модернизацию, как правило, имеют более низкую инвестиционную стоимость. Следовательно, потенциальные инвесторы тщательно изучают состояние строений, инженерных систем, а также возможные ограничения, которые могут повлиять на стоимость и доходность недвижимости.

Текущий и потенциальный доход от эксплуатации объекта являются определяющими факторами при оценке его инвестиционной стоимости. Анализируется уровень текущей заработной платы, структура доходов и расходов, возможности для повышения стоимости аренды и оптимизации затрат. Кроме того, важно учитывать стабильность и диверсификацию доходов по арендаторам и типам активов.

Ставки аренды и уровень занятости и доходов населения напрямую влияют на доходность объекта и его способность генерировать стабильный поток доходов. Понимание рыночных трендов и способность их анализировать позволяет инвестору делать обоснованные прогнозы относительно будущего потока доходов и рисков, связанных с изменениями на рынке.

Важным аспектом является также анализ рыночных трендов, который включает в себя изучение текущего состояния и перспектив развития рынка недвижимости как на макро-, так и на микроуровне. Это помогает оценить потенциальное повышение стоимости объекта в долгосрочной перспективе и понять, как макроэкономические и индустриальные тенденции могут повлиять на инвестиционную привлекательность недвижимости.

Подходы к оценке инвестиционной стоимости недвижимости могут варьироваться в зависимости от целей инвестора и специфики объекта, но чаще всего используются методы дисконтированных денежных потоков (DCF), сравнительного анализа рынка и затратный подход. Метод DCF позволяет оценить текущую стоимость будущих денежных потоков, генерируемых объектом недвижимости [6]. Сравнительный анализ включает сравнение объекта с аналогичными объектами на рынке для определения его конкурентоспособности и рыночной стоимости. Затратный подход основывается на оценке стоимости замещения объекта, то есть на расходах, которые потребовались бы для создания аналогичного объекта с нуля.

В совокупности эти подходы и факторы позволяют провести глубокий и многоаспектный анализ

инвестиционной стоимости недвижимости, что является ключом к эффективному инвестированию и достижению высоких инвестиционных доходов.

### **Сравнительный анализ рыночной и инвестиционной стоимости недвижимости: сходства и различия**

Оценка недвижимости играет важную роль в экономике, определяя стоимостные параметры для покупки, продажи, инвестирования и налогообложения объектов недвижимости. Рыночная стоимость и инвестиционная стоимость являются ключевыми понятиями в этой сфере, но их часто путают или используют как синонимы, несмотря на фундаментальные различия [2].

Рыночная стоимость отражает цену объекта недвижимости, на которую обе стороны сделки – покупатель и продавец – согласятся в условиях конкурентного и открытого рынка, где каждая сторона действует рационально и без принуждения. Эта стоимость опирается на принцип предложения и спроса, а также на сравнение с уже совершенными сделками по аналогичным объектам. В свою очередь, инвестиционная стоимость отражает персональную оценку стоимости объекта конкретным инвестором или группой инвесторов, учитывая их индивидуальные инвестиционные цели, требования к доходности и оценку рисков.

Сходства между этими видами стоимостей заключаются в их экономической природе и базовой функции оценки стоимости недвижимости. Обе они направлены на то, чтобы сформировать представление о ценности объекта, и могут быть использованы для принятия решений в сделках с недвижимостью.

Основное различие между ними заключается в контексте применения и учета специфических факторов. Рыночная стоимость – более объективный показатель, опирающийся на общие рыночные условия и фактические данные о сделках. Инвестиционная стоимость же более субъективна и зависит от личных ожиданий инвестора относительно будущих доходов от объекта и его потенциала для реализации инвестиционных

целей.

Кроме того, различие проявляется в подходах к анализу. При оценке рыночной стоимости основное внимание уделяется текущему состоянию рынка, аналогичным объявлениям о продаже и завершенным сделкам. В то время как для инвестиционной стоимости ключевым является анализ доходности, возможных рисков и будущих денежных потоков, которые может генерировать объект в долгосрочной перспективе [1].

Эти различия накладывают отпечаток на практическое использование каждого из понятий. Рыночная стоимость актуальна для сторон рынка недвижимости в целом, включая продавцов, покупателей и кредиторов. Она выступает в качестве референса при оформлении сделок купли-продажи или ипотеки. Инвестиционная же стоимость находит применение в более узких и специфических ситуациях, когда речь идет о принятии решений об инвестициях, основанных на индивидуальных оценках и целях инвестора.

В заключение, несмотря на присутствующие сходства, рыночная и инвестиционная стоимость недвижимости существенно различаются по своей сути, методам оценки и практическому применению. Понимание этих различий существенно для всех участников рынка недвижимости, позволяя им более грамотно подходить к процессу оценки стоимости объектов и принятия инвестиционных решений.

### **Заключение: роль рыночной и инвестиционной стоимости в принятии решений в сфере недвижимости**

Рыночная и инвестиционная стоимости недвижимости играют ключевую роль в принятии обоснованных решений на рынке недвижимости. Их анализ позволяет инвесторам, застройщикам, собственникам и покупателям недвижимости делать информированные выборы, оптимизировать свои инвестиции и минимизировать риски.

Рыночная стоимость, отражающая текущую стоимость объекта недвижимости в условиях конкретного рынка, служит индикатором для краткосрочных инвестиционных решений. Она явля-

ется основополагающим показателем для покупателей и продавцов, определяя реальную стоимость сделки. Прозрачность и актуальность данных о рыночной стоимости обеспечивает динамичное и эффективное функционирование рынка недвижимости, стимулируя инвестиционную активность и повышая ликвидность объектов.

Инвестиционная стоимость, напротив, отражает долгосрочный потенциал дивидендов от владения недвижимостью, и ее аспекты могут существенно отличаться от факторов, формирующих рыночную стоимость. Она учитывает уникальные цели и условия инвестора, включая налоговые преференции, планы по управлению недвижимостью, потенциал реинвестирования и прогнозируемые изменения в экономической среде, что делает ее критически важной для стратегического планирования и долгосрочных инвестиций.

Понимание и грамотное использование обоих понятий стоимости позволяет достигать оптимального баланса между немедленной выгодой от сделок и долгосрочным инвестиционным потенциалом объектов недвижимости [8]. Оценки, проведенные с учетом как рыночной, так и инвестиционной стоимости, позволяют глубже

анализировать рыночные тенденции, адекватно реагировать на изменения и предпринимать действия, максимизирующие рентабельность инвестиций.

В условиях постоянно меняющегося рынка, где уровень конкуренции высок, а экономические условия непредсказуемы, комплексный анализ рыночной и инвестиционной стоимости становится не просто инструментом оценки, но и стратегическим ресурсом. Он обеспечивает глубину понимания и прогностическую мощь, необходимые для принятия обоснованных, эффективных решений.

Итак, в процессе принятия решений в сфере недвижимости высокое значение приобретает интеграция данных о рыночной и инвестиционной стоимости объектов. Благодаря этому можно не только адекватно оценить текущее состояние дел, но и просчитать будущие перспективы каждого объекта в отдельности и недвижимого рынка в целом. Такой подход позволяет обеспечить устойчивость инвестиций и способствует формированию здоровой экономической экосистемы недвижимости, где каждый участник способен достичь своих инвестиционных целей с минимальными рисками.

### Библиографический список

1. Айткенов Д. Е. Факторы, влияющие на ценообразование недвижимости: анализ и прогнозирование // *Инновации и инвестиции*. – 2023. – № 10. – С. 497–501.
2. Григораш Е. В., Невинская Н. В., Олейников Г. А. Методы и подходы оценки земельных участков. Снижение кадастровой стоимости // *Вестник Московского университета им. С. Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление*. – 2016. – 4(19). – С. 43–51. – DOI: [10.21777/2307-6135-2016-4-43-51](https://doi.org/10.21777/2307-6135-2016-4-43-51).
3. Джабриев А. Н., Ташпулатова Д. А. К. Преимущества и недостатки затратного подхода при оценке объектов недвижимости // *Scientific progress*. – 2021. – № 6. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/preimuschestva-i-nedostatki-zatratnogo-podhoda-pri-otsenke-obektov-nedvizhimosti> (дата обр. 11.07.2024).
4. Ильиных А. Л. Факторы формирования стоимости недвижимости // *Интерэкспо Гео-Сибирь*. – 2021. – Т. 3, № 2. – С. 79–86. – DOI: [10.33764/2618-981X-2021-3-2-79-86](https://doi.org/10.33764/2618-981X-2021-3-2-79-86).
5. Инвестиции и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики : материалы Третьей Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, 25–26 февраля 2013 года / под ред. Ю. Овсянниковой. – Томск : Издательство ТГАСУ, 2013. – 431 с.
6. Климентьева И. В. Интересная недвижимость. Экономическая оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости // *Российское предпринимательство*. – 2007. – № 4–1. – С. 141–145.
7. Постюшков А. В. Доходный подход в оценке недвижимости // *Теория и практика общественного развития*. – 2015. – № 19. – С. 47–49.
8. Ушакова Н. А., Хурматуллина Н. М. Тенденции развития рынка недвижимости России в условиях экономического кризиса // *Актуальные вопросы экономических наук*. – 2015. – № 43. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tendentsii-razvitiya-rynka-nedvizhimosti>

- ti-rossii-v-usloviyah-ekonomicheskogo-krizisa (дата обр. 11.07.2024).
9. Хрусталеv Е. Ю., Калмыков Л. Б. Методические основы оценки инвестиционной стоимости объектов недвижимости // Финансы и кредит. – 2008. – 13(301). – С. 9–17.