

доступу: <http://gazeta.dt.ua/finances/finansovi-piramidi-pro-vzayemnu-vidpovidalnist-derzhavi-i-gromadyan-.html>

3. Справжня В. Глухі кути фінансових пірамід / Віра Справжня // Персонал плюс: Всеукраїнський загальнополітичний освітянський тижневик № 6 (258) 14-20 лютого 2008 року. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.personal-plus.net/258/2933.html>

УДК 332.72:336.531.2

Бойко А.О.,

студентка 31гр. ФФБС

Науковий керівник - Добриніна Л.В.,

викладач кафедри фінансового менеджменту та фондового ринку

Одеський національний економічний університет

Інвестиційний ринок нерухомості

З фінансових основ відомо, що інвестиційний ринок нерухомості, як і всі складові інвестиційного ринку, тільки тоді стає інвестиційним, коли цей об'єкт починає приносити дохід. Основу ринку нерухомості складають існуючі земельні ділянки та новостворювані, реконструюються та розширюються підприємства, будівлі і споруди різного цільового призначення, а також гроші чи фінансовий капітал. З одного боку, нерухомість належить до складу засобів виробництва (земельні ділянки, адміністративні, суспільні, виробничі, складські, торговельні та інші будівлі, споруди та приміщення) й служить базою господарської діяльності та розвитку для підприємств і організацій усіх видів і форм власності. З іншого боку – виступає основою особистого існування громадян і використовується для невиробничого, особистого споживання. [1]

Нерухомість як товар має ряд особливостей серед інших товарів. Це найбільш вартісний, довговічний і ґрунтовний товар – товар, який може неодноразово споживатися декількома покупцями без втрати його властивостей та вартості.

Отже, інвестиції в нерухомість - це вкладення грошей в споруджувані або готові об'єкти для отримання доходу. Отримати дохід від нерухомості можна двома способами здавати її в оренду (капітальні інвестиції) і перепродуючи її за більш високою вартістю (спекулятивні інвестиції).

Інвестиції в нерухомість можуть бути декількох видів. Розрізняють такі види інвестицій: в житлову нерухомість, в комерційну нерухомість, в зарубіжну і в нерухомість, що будується.

Головна перевага нерухомості в тому, що вона не може повністю знецінитися, і її вартість не впаде до нуля, як може бути, наприклад, з цінними паперами. Найчастіше вартість нерухомості зростає або залишається стабільною [3].

Комерційна нерухомість в хорошому місці завжди користується попитом. Через те, що такі об'єкти привабливі для бізнесу, то орендна плата трохи вище, ніж в житловій нерухомості і, виходячи з цього, інвестиція може окупитися за менший термін, ніж звичайна житлова квартира.

Крім інвестицій в комерційну нерухомість, популярним залишається варіант з капіталовкладеннями безпосередньо в житло.

У компанії City Development Solutions відзначають, що прибутковість інвестицій в первинну нерухомість в разі перепродажу квартир після введення ЖК в експлуатацію може досягати 44% за 2 роки. Здача в оренду при вдалому виборі квартири може принести до 12% річних.

Інвестування у вторинний ринок слід вибирати в тому випадку, якщо є необхідність швидко здати квартиру в оренду з мінімальними витратами на ремонт. У такому випадку перший платіж можна отримати вже через місяць після покупки квартири.

Що стосується окупності, то в залежності від типу нерухомості варіюється і час, протягом якого вона окупиться [2].

За 2018 рік інвестиційні угоди на глобальному ринку комерційної нерухомості встановили абсолютний рекорд. Згідно з даними компанії JLL, в

минулому році обсяг вкладень зріс на 4% і досяг максимального рівня за десятиліття - 733 млрд доларів.

Найбільше грошей вкладали в нерухомість Лондона - 36,4 млрд доларів, на другому місці опинився Нью-Йорк - 31,4 млрд доларів, а на третьому Париж - 27,2 млрд дол. Експерти розповідали, що, незважаючи на непомірно високі ціни, інвестори все одно продовжують вибирати великі міста[2].

Ринок нерухомості України не простоє. Інвестори все частіше вкладають гроші в українську нерухомість. Це пов'язано зі зменшенням якісних і доступних активів в інших країнах Європи. Український ринок нерухомості поки що недооцінений, а можливість зростання оренди є у всіх сегментах комерційної нерухомості [2].

Таким чином, можна зробити висновок, що інвестування в нерухомість – один з наднадійних варіантів заощадження грошей, а також можливість примножити капітал. Нерухомість хоча і є антиінфляційним товаром у довгостроковому проміжку часу (близько 8-10 років), проте низько ліквідним. Час експозиції (пропонування об'єкту) залежить від виду нерухомого майна і може сягати від одного до декількох років. Тож, заробляти на ринку нерухомості можуть інвестори, добре обізнані у кон'юктурі ринку та її тенденціях.

Список використаних джерел:

1. Добриніна Л.В. Ринок нерухомості та землі // розділ 11, С.399-420 //Навчальний посібник «Фінансовий ринок» за заг.ред. Арутюнян С.С. /Арутюнян С. С., Добриніна Л.В. та інші/ Київська обл., Обухів, мкрн. Сосновий, 2: Вид-во «Друкарник», 2018
2. Инвестиции в недвижимость, какие выгодны и как заработать. GetHom, 22 октября 2019, URL: <https://gethom.com/blog/инвестиции-в-недвижимость/>
3. К.М. Качура Властивості інвестиційних процесів на ринку нерухомості // Науковий вісник 1'2014 Львівський державний університет внутрішніх справ с.190-198
http://www.lvduvs.edu.ua/documents_pdf/visnyky/nvse/01_2014/14kkmnrn.pdf