

Эффективность инвестирования в складскую недвижимость в России

У.А. Качурина, С.В. Домнина

Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия

Обоснование. В современной экономике важное место занимает рынок коммерческой недвижимости, в котором всю большую популярность набирает сектор логистических комплексов и складской недвижимости. Развитие современных торговых форматов, одним из которых является продажа товаров на маркет-плейсах через сеть Интернет, создает значительный спрос на квалифицированную и современную складскую недвижимость с качественным техническим оборудованием и хорошим месторасположением. Поскольку инвестиции в недвижимость всегда были наиболее привлекательными среди инвесторов [1], а сектор складской недвижимости развивается быстрыми темпами, то Сбербанк решил создать закрытый паевой инвестиционный фонд. Он позволяет инвесторам с небольшим капиталом владеть крупными качественными объектами коммерческой недвижимости.

Цель — проанализировать различные сценарии доходности от складской недвижимости в России.

Методы. Сбербанк предлагает рассмотреть 3 сценария доходности: на 1 год, 5 лет и 9 лет [2].

Предположим, что есть возможность инвестировать в складскую недвижимость 100 000 рублей (порог входа). Рассмотрим сценарии доходности и сравним их (таблица 1).

Таблица 1. Сравнение сценариев доходности

Сценарий доходности	На конец года		
	Позитивный, %	Нейтральный, %	Негативный, %
1 год	+19,9	+7,1	-2,9
5 лет	+14,3	+8,7	+3,7
9 лет	+14	+9,8	+6

По данным Сбербанка, если срок инвестирования составит не менее 1 года, то по наиболее вероятному сценарию (нейтральному) доходность вырастет на 7,1 % и составит 107 100 рублей. Нейтральный сценарий является наиболее вероятным во всех трех случаях, так как по ожиданию аналитиков ситуация на рынке складской недвижимости будет оставаться стабильной, т. е. примерно на таком же уровне, как и на сегодняшний день.

За 5 лет по нейтральному сценарию доходность вырастет на 8,7 % и на конец года составит 143 017 рублей.

За 9 лет по нейтральному сценарию доходность вырастет на 9,8 % и на конец года составит 191 234 рубля.

Результаты. Выплаты дохода осуществляются каждый квартал. На основе статистики выплат при размере пая 300 000 рублей и начале его фиксации в конце 2021 года можно построить таблицу 2 [3].

Таблица 2. Выплаты дохода по кварталам

Период	Выплата, в рублях	Доходность, %
4 квартал 2022	2024,59	1,93
3 квартал 2022	2210,11	2,1
2 квартал 2022	9069,22	2,8
1 квартал 2022	6114,37	1,94
4 квартал 2021	3052,96	0,99

Анализируя полученный доход, можно утверждать, что ситуация на рынке коммерческой недвижимости в период с начала 2022 года и до середины 2022 года резко изменилась и доходность от инвестирования в этот сектор резко возросла. Затем экономическая ситуация несколько стабилизировалась, доходность от инвестирования стала более стабильной и на данный момент соответствует нормальному развитию рынка складской недвижимости.

Выводы. Таким образом, можно утверждать, что инвестирование в складскую недвижимость является оптимальным способом для инвесторов с небольшим бюджетом. Доходность от паев Сбербанка при инвестировании в среднем выше, чем доходность от вклада в том же банке, а также инвестирование в складскую недвижимость обладает рядом достоинств:

1) ниже порог входа, т. е. начать инвестировать можно с небольших сумм, тогда как покупка квартиры обходится суммой от 3 млн рублей;

2) меньше вовлеченности в процесс, т. е. не придется следить за объектом недвижимости, искать арендаторов и т. д.;

3) высокие перспективы роста, т. к. рынок коммерческой недвижимости растет.

Применяя все элементы управления стоимостью компании [4, с. 19], можно будет увеличить стоимость недвижимости и бизнеса в целом.

Ключевые слова: складская недвижимость; инвестиции в недвижимость; паевой фонд; доходность.

Список литературы

1. Балахонова В.А., Домнина С.В. Инвестиционная деятельность в реальном секторе экономики России // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 5-1. С. 102–104. DOI: 10.24411/2500-1000-2019-10870
2. Инвестирование в складские комплексы Сбербанка [Электронный ресурс]. URL: <https://press.sber.ru/publications/stat-vladeltssem-skladskogo-kompleksa-teper-mozhet-kazhdyi-v-sberbank-onlain> (дата обращения: 05.04.2023).
3. Фонд Современный Арендный бизнес 7 [Электронный ресурс]. URL: <https://sfn-am.ru/funds/zpifn-sber-arendnyy-biznes-7> (дата обращения: 05.04.2023).
4. Домнина С.В., Савоскина Е.В. Модель управления стоимостью бизнеса // Вестник Самарского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2014. № 8(119). С. 18–23. EDN: TFLHNP

Сведения об авторах:

Ульяна Александровна Качурина — студентка, группа КН20о1, институт национальной и мировой экономики; Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия. E-mail: kachurina2003purt@mail.ru

Светлана Валентиновна Домнина — научный руководитель, доктор экономических наук, доцент; профессор кафедры землеустройства и экологии; Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия. E-mail: swdomnina@mail.ru