

Сравнительный анализ вариантов инвестирования в жилую недвижимость

Я.Д. Степанова, Е.П. Ростова

Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, Самара, Россия

Обоснование. В последние годы динамика рынка недвижимости была нестабильной, строительная отрасль была вынуждена подстраиваться под экономическую ситуацию в стране, в результате чего цены на рынке недвижимости существенно изменились. В исследовании представлен сравнительный анализ эффективности инвестирования в различные объекты жилой недвижимости в г. о. Самара, рассчитан срок окупаемости с учетом ипотечного кредитования и без него.

Цель — выявить наиболее эффективный вариант инвестирования в жилую недвижимость на основе сравнения различных объектов при наличии ипотечного кредита и без него.

Методы. Метод дисконтирования денежных потоков, регрессионный анализ, математическое моделирование.

Результаты. На основе проделанных расчетов, были получены следующие результаты исследования по двум критериям: PP — период окупаемости, Kt — накопленный дисконтированный итог для t -го года инвестирования (табл. 1).

Таблица 1. Сравнительная таблица окупаемости объектов недвижимости

Критерии	Без ипотеки		С ипотекой	
	Вторичное жилье	Первичное жилье	Вторичное жилье	Первичное жилье
PP	15 лет	14 лет	15 лет	16 лет
K_{10}	-1 151 404,4 руб.	-1 363 776,3 руб.	-1 279 353,9 руб.	-1 923 224,5 руб.
K_{14}	-58 844,4 руб.	73 802,7 руб.	-186 793,9 руб.	-485 645,5 руб.
K_{15}	224 299,7 руб.	446 360,7 руб.	96 350,1 руб.	-113 087,5 руб.
K_{16}	511 562,3 руб.	824 337,7 руб.	383 612,7 руб.	264 889,5 руб.

Выводы: наиболее эффективным вариантом инвестирования из рассматриваемых объектов недвижимости является первичное жилье, купленное без ипотечного кредита.

Ключевые слова: инвестиции в недвижимость; срок окупаемости; жилая недвижимость; арендная стоимость; сравнительный анализ.

Сведения об авторах:

Яна Дмитриевна Степанова — студентка, группа 7122-38002D, институт экономики и управления; Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, Самара, Россия. E-mail: yana09.2004@icloud.com

Елена Павловна Ростова — научный руководитель, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры ММЭ Самарского университета, Самара, Россия.