

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

Кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

_____ Р.А. Назиров

« _____ » _____ 2020 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

«Развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности
объектов жилой недвижимости»

Направление 08.04.01 «Строительство»

Магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление
недвижимостью»

Научный руководитель _____ проф.каф.ПЗиЭН, д.э.н. И.А. Саенко

Выпускник _____ Л.В. Штарк

Рецензент _____ Начальник ЦКП Д.А. Шалыгин
ПАО Сбербанк

Красноярск 2020

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

Кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

_____ Р.А. Назиров

« ____ » _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ
в форме магистерской диссертации

Студенту Штарк Любови Владимировне

Группа СФ18-02М Направление 08.04.01 «Строительство», магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Тема выпускной квалификационной работы «Развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости»

Утверждена приказом по университету № 16409/с от 25.10.2018

Руководитель ВКР И.А. Саенко, д.э.н., профессор кафедры «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» ИСИ СФУ

Исходные данные для ВКР законодательные и иные нормативные документы Российской Федерации и Красноярского края, данные Федеральной службы государственной статистики по Российской Федерации и Красноярскому краю, научные труды в области развития сферы жилья в части оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

Перечень разделов ВКР:

1. Теоретические аспекты и методические подходы к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.
 - 1.1. Понятие и сущность инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.
 - 1.2. Факторы, влияющие на оценку инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.
 - 1.3. Исследование методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

2. Разработка предложений по развитию методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости и мероприятий по ее повышению.

2.1. Обоснование совершенствования методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

2.2. Стратегические пути развития инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

2.3. Разработка предложений по развитию методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

3. Оценка инвестиционной привлекательности и разработка мероприятий по ее повышению для объектов жилой недвижимости г. Красноярск.

3.1. Характеристика инвестиционно - строительной деятельности и первичного рынка жилья г. Красноярск.

3.2. Оценка инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости г. Красноярск.

3.3. Рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости г. Красноярск.

Перечень графического материала:

Презентация, отображающая ход и итоги проведенного исследования

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК
выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
Анализ научной литературы, сбор информации по теме исследования	16.09.2018 - 16.07.2019
Формирование 1 главы магистерской диссертации	01.09.2019 - 30.12.2019
Формирование 2 главы магистерской диссертации	10.01.2020 – 17.04.2020
Формирование 3 главы магистерской диссертации	18.04.2020 - 25.06.2020
Предзащита магистерской диссертации	26.06.2020
Формирование окончательного варианта магистерской диссертации и автореферата	27.06.2020 - 01.07.2020
Рецензирование магистерской диссертации	02.07.2020 - 07.07.2020
Защита магистерской диссертации	16.07.2020

Руководитель ВКР _____

И.А. Саенко

Задание принял к исполнению _____

Л.В. Штарк

« ____ » _____ 20__ г.

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа на тему «Развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости» содержит 95 страниц текстового документа, 18 иллюстраций, 20 таблиц, 4 приложения, 71 использованный источник.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ИНВЕСТОР, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТОВ, ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, МЕТОДЫ, ОБЪЕКТ, ОЦЕНКА, РАЗВИТИЕ

Цель исследования - развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

Научная новизна состоит в модернизации существующих методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности и определение направлений ее повышения для объектов жилой недвижимости.

В рамках исследования получены следующие результаты:

- изучение теоретической основы сущности инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости;
- исследование факторов инвестиционной привлекательности и их взаимосвязь;
- изучение существующих методов и подходов оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости;
- разработка авторской методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости;
- формирование проблем и разработка рекомендаций по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
1 Теоретические аспекты и методические подходы к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.....	11
1.1 Понятие и сущность инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.....	11
1.2 Факторы, влияющие на оценку инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости	16
1.3 Исследование методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости	23
2 Разработка предложений по развитию методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости и мероприятий по ее повышению.....	38
2.1 Обоснование совершенствования методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости	38
2.2 Стратегические пути развития инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости	48
2.3 Разработка предложений по развитию методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости...	54
3 Оценка инвестиционной привлекательности и разработка мероприятий по ее повышению для объектов жилой недвижимости г. Красноярск.....	59
3.1 Характеристика инвестиционно-строительной деятельности и первичного рынка жилья г. Красноярск	59
3.2 Оценка инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости г. Красноярск	69
3.3 Рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости г. Красноярск.....	82
Заключение.	85
Список использованных источников	88

Приложение А	96
Приложение Б.....	102
Приложение В	108
Приложение Г.....	112

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Жилая недвижимость занимает одно из главных мест в системе экономики, поскольку с ней связаны хозяйственная деятельность и социальные интересы населения страны, то есть недвижимость выступает в качестве естественного базисного уровня. В отличие от других видов рынка рынок жилья трактуется с учетом экономического содержания и имеет ряд особенностей, которые необходимо учитывать при совершении операций с недвижимостью, такие как: уникальность и неподвижность объектов недвижимости, изменчивый и циклический характер спроса на рынке, высокая степень государственного регулирования рынка, низкая ликвидность объектов и т.д.

Жилая недвижимость является не только средством удовлетворения потребностей человека, но и видом осуществления его инвестиционной деятельности. В этом случае субъекты жилищных отношений выстраиваются на пользователя и владельца. Собственник может использовать недвижимость не только для собственных жилищных целей (пользователь), но и может рассматривать его как некий объект возможной инвестиционной деятельности для привлечения прибыли (владелец). Таким образом, инвестиции в жилую недвижимость с целью получения дохода, интересуют не меньше, чем сама недвижимость как удовлетворение жилищной потребности.

В практике взаимоотношений участников рынка жилой недвижимости существует необходимость оценки инвестиционной привлекательности жилья с целью возможности проанализировать эффективность вложения инвестиций в тот или иной объект с учетом собственных интересов каждого из них.

Степень научной разработанности проблемы. Существует ряд методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости. Значительный вклад в данное научное направление внесли О.В. Никишина, Т.А. Моргунова, В. Баженов, А.Д. Галенкова, О.А. Баяк, И.Е. Денежкина, С.А. Зададаев, И.А. Саенко., М.А. Щенятская А.Е.

Наумов и другие. Благодаря данным работам были разработаны: классификация факторов, характеризующих инвестиционную привлекательность объектов недвижимости; определены качественные и количественные параметры, имеющие влияние на инвестиционную привлекательность, разработаны авторские методики оценки инвестиционной привлекательности. Однако, как показывают исследования, стоит отметить отсутствие общепризнанной устоявшейся терминологии, существенные отличия применяемых методов и методик определения инвестиционной привлекательности для объектов жилой недвижимости, что и обусловило выбор темы, объекта и предмета исследования, а также определение его цели и задач исследования.

Цель диссертационного исследования – развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости с учетом потребительских характеристик, которое позволит инвестору в последующем принимать соответствующее решение в части эффективного вложения инвестиций.

Объект исследования - инвестиционная привлекательность объектов жилой недвижимости.

Предметом исследования является процесс оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

Достижение поставленной цели обусловило логику исследования и определило необходимость постановки и осуществление решений следующих задач:

- изучение теоретической основы сущности инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости;
- исследование факторов инвестиционной привлекательности и их взаимосвязь;
- изучение существующих методов и подходов оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости;

- разработка авторской методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости;

- формирование проблем и разработка рекомендаций по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

Область исследования диссертационной работы соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (строительство)», а именно пункту 1.3.66 «Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения».

Рабочая гипотеза диссертационного исследования заключается в том, что разработка методического подхода к оценке инвестиционной привлекательности будет способствовать эффективности вложения инвестиций в отдельные объекты и оптимизации функционирования рынка жилья.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

- сформулировано авторское определение «инвестиционная привлекательность объектов жилой недвижимости». Под определением «инвестиционная привлекательность» понимается привлекательность, которая формируется застройщиком с учетом его возможностей и экономических интересов, основанных на оценке востребованности объектов жилой недвижимости со стороны инвесторов, которая обосновывается экономической целесообразностью инвестирования путем сопоставления интересов и возможностей инвестора;

- определены параметры и предложена классификация факторов, влияющих на привлекательность жилой недвижимости. Предложена систематизация факторов по следующим уровням: 0-й уровень – условия заключения сделки, 1-й уровень – привлекательность территории и самого объекта, 2-й уровень – привлекательность ближайшего окружения объекта, 3-й уровень – привлекательность внешней среды, региона, ключевой уровень – соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения;

– разработан методологический подход оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости, основанный на потребительских характеристиках жилья. Авторский метод позволит застройщикам сориентировать по нему проекты на определенную категорию покупателей, а покупателям для оценки существующих вариантов объектов на рынке предложения жилья.

Методологической базой диссертационного исследования является комплекс методов научного познания: методов группировок, сравнения, системного анализа, статистических исследований, опроса, а также табличные и графические приемы визуализации данных.

Теоретической базой диссертационного исследования являются научные труды ученых в области развития сферы жилья в части оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

Информационной базой исследования послужили данные статистической отчетности Федеральной службы государственной статистики, отражающие состояние развития жилищной сферы, уровня доходов населения и т.п.; аналитические информационные порталы жилой недвижимости, такие как «Аревера-недвижимость», Krasdom, ЦИАН, «Деловой квартал», Единый ресурс застройщиков посредством сети Интернет; опрос по вопросам оценки параметров инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости; данные, полученные в результате опроса населения и экспертов в области проектирования и строительства.

Обоснованность и достоверность результатов исследований подтверждается применением современных методов научных исследований, использованием научных разработок в области управления жилой недвижимостью.

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования. Теоретическая значимость результатов исследования заключается в обобщении разработок по оценке привлекательности жилой недвижимости на основе потребительских характеристик.

Практическая значимость заключается в возможности использовать предложенный авторский подход к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

Структура и объем диссертационного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Основной текст диссертации состоит из 95 страниц и включает 20 таблиц, 18 рисунков. Библиографический список составляет 71 наименование. В дополнение представлены 4 приложения, изложенные на 34 страницах. Общий объем работы составляет 130 страниц.

Во введении подтверждается актуальность темы диссертационного исследования, выдвинута рабочая гипотеза исследования, выделены основные элементы научной новизны, сформулированы цель и задачи, определены предмет и объект исследования, приведены нормативная основа и информационная база, пояснено практическое применение результатов диссертационного исследования.

В первой главе «Теоретические аспекты и методические подходы оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости» сформулировано авторское определение понятия «инвестиционная привлекательность» на основе анализа различных интерпретаций ученых данного понятия и проведения опроса населения г. Красноярска. Разработана авторская классификация факторов влияния на инвестиционную привлекательность жилой недвижимости, основанная на разделении параметров потребительских характеристик на определенные уровни привлекательности. Исследованы существующие подходы и авторские методы ученых оценки инвестиционной привлекательности недвижимости и выявлены их основные недостатки.

Во второй главе «Разработка предложений по развитию методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости и мероприятий по ее повышению» на основе анализа существующих методов и подходов приводится обоснование необходимости

разработки новой методики оценки привлекательности объектов жилой недвижимости. Указаны стратегические пути развития инвестиционной привлекательности в виде дорожной карты. Приводится поэтапное описание разработки авторской методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости, включающая в себя за основу аспекты научных работ, упоминаемых в данном исследовании, и разработанную в предыдущей главе классификацию факторов по уровням привлекательности.

В третьей главе «Оценка инвестиционной привлекательности и разработка мероприятий по ее повышению для объектов жилой недвижимости г. Красноярска» приведена характеристика инвестиционно-строительной деятельности и первичного рынка жилья г. Красноярска, использована на практике авторская методика путем оценки жителей города и экспертов в области строительства новостроек г. Красноярска по потребительским характеристикам. Разработаны рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости г. Красноярска.

В заключении сформулированы теоретические выводы и результаты проведенного диссертационного исследования.

1 Теоретические аспекты и методические подходы оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

В первой главе отражены разные интерпретации на понятие «инвестиционная привлекательность» и сформулирована ее сущность; проанализированы и классифицированы факторы, влияющие на привлекательность объектов жилой недвижимости, рассмотрены существующие на практике методы оценки инвестиционной привлекательности.

1.1 Понятие и сущность инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений (жилые дома, квартиры и иные жилые помещения), пригодные для проживания [1]. Проблема обеспечения жильем занимает центральную позицию в блоке проблем удовлетворения потребностей человека [2]. Основным способом реализации прав на жилье является покупка недвижимости, но при этом возможны и другие варианты, например социальный, муниципальный и частный найм [3]. В любом случае потребитель при решении жилищного вопроса сталкивается с таким понятием как «привлекательность жилой недвижимости» и необходимостью оценить ее - насколько характеристики объекта отвечают его предпочтениям [4]. Важным в развитии недвижимого имущества является именно обеспечение его привлекательности для потенциального инвестора. Процесс формирования инвестиционной привлекательности начинается с понимания следующих моментов [5]:

- что нужно инвестору от объекта (в данном случае подразумевается цель приобретения объекта недвижимости);
- как инвестор подходит к оценке инвестиционной привлекательности;

– на каких факторах инвестор основывается при рассмотрении данного объекта, какой набор характеристик важен.

На сегодняшний день нет единого определения сущности инвестиционной привлекательности. В связи с этим в данном разделе стоит цель его сформировать.

Ранее вопрос определения понятия «инвестиционная привлекательность» уже поднимался в различных научных исследованиях. В статье «Содержание понятия инвестиционной привлекательности» Нгуен Тхи Тху Тхыонг [6] проанализированы существующие концепции сущности инвестиционной привлекательности, цитируемые учеными-экономистами, и были выделены ее категории, подчеркивающие институциональный характер - полезность и субъективизм.

В статье «Сущность понятий «инвестиционная привлекательность» и «инвестиционный потенциал» региона» [7] Калугина Н.К. раскрывает саму специфику термина «инвестиционная привлекательность» и пути его определения.

В исследовании Селиховой О.Н. «Инвестиционная привлекательность» [8] также рассматриваются различные подходы толкования инвестиционной привлекательности, проводится анализ факторов оценки инвестиционной привлекательности и пути ее повышения. По ее мнению, вне зависимости от используемого термина «инвестиционная привлекательность» направлена на «формирование объективной целенаправленной информации для принятия инвестиционного решения».

В научной сфере трактовки «инвестиционная привлекательность» характеризуются многообразием. Более подробно точки зрения ученых на определение «инвестиционная привлекательность» указаны в таблице 1.1.

Таким образом, инвестиционная привлекательность имеет разные интерпретации в зависимости от принимаемых во внимание факторов, при этом важным аспектам, определяющим сущность исследуемой категории, уделено недостаточно внимания.

Таблица 1.1 – Различные точки зрения авторов на понятие «инвестиционная привлекательность»

Автор	Терминологическое содержание понятий
Глухов В.В., Некрасова Т.П.	«Инвестиционная привлекательность – это функция инновационного потенциала» [9]
Севрюгин Ю.В.	«Система количественных и качественных факторов, характеризующая платежеспособный спрос предприятия на инвестиции» [10]
Прибыткова Г.	«Инвестиционная привлекательность организации – это обобщенная характеристика с точки зрения перспективности, выгоды, эффективности и минимизации риска вложения инвестиций в развитие за счет собственных средств организации и привлеченных средств организации и привлеченных средств инвесторов» [11]
Староверова Г.С.	«Инвестиционная привлекательность – это обобщающая характеристика преимуществ и недостатков отдельных объектов инвестирования с позиций конкретного инвестора по формируемым им критериям» [12]
Лях П.А., Новикова И.Н.	«Комплекс характеристик наиболее выгодного и наименее рискованного вложения капитала в какую-либо сферу экономики или в какой-либо вид деятельности» [13]
Крейнина М.Н.	«Инвестиционная привлекательность зависит от всех показателей, характеризующих финансовое состояние... Однако, если сузить проблему, инвесторов интересуют показатели, влияющие на доходность капитала предприятия, курс акций и уровень дивидендов» [14]
Фишер П.	«Инвестиционная привлекательность – это обобщенная характеристика совокупности социальных, экономических, организационных, правовых, политических, социокультурных предпосылок, предопределяющих привлекательность и целесообразность инвестирования в ту или иную хозяйственную систему (экономику страны, региона, корпорации)» [15]
Ройзман И.И., Шахназаров А.Г., Гришина И.В.	«Система или сочетание различных объективных признаков средств, возможностей, обуславливающих в совокупности потенциальный платежеспособный спрос на инвестиции в страну, регион, отрасль, предприятие» [16]
Никитина В.А.	«Экономическая целесообразность инвестирования, основанная на согласовании интересов и возможностей инвестора и получателя инвестиций, которое обеспечивает достижение целей каждого из них на приемлемом уровне доходности и риска» [17]
Ерниязов Р.А.	«Комплексная категория, включающая в себя учет внутренних факторов в виде инвестиционного потенциала, внешних факторов – инвестиционного климата и противоречивого единства объективных и субъективных факторов в виде учета уровня риска и доходности инвестиционной деятельности при согласованности интересов инвестора и реципиента» [18]

Окончание таблицы 1.1

Автор	Терминологическое содержание понятий
Смирнова Н.В.	«Инвестиционная привлекательность – это оценка объективных возможностей состояния объекта и направлений инвестирования, формируемая при подготовке принятия решения инвестором» [19]
Валинурова Л.С., Казакова О.Б.	«Инвестиционная привлекательность – это совокупность объективных признаков, свойств, средств и возможностей, обуславливающих потенциальный платежеспособный спрос на инвестиции» [20]
Матвеев Т.Н.	«Инвестиционная привлекательность – комплексный показатель, характеризующий целесообразность инвестирования средств в данное предприятие» [21]
Дупленко Н.Г.	«Инвестиционная привлекательность предприятия – это целесообразность вложения в него свободных финансовых ресурсов» [22]
Русак Н.А., Русак В.А.	«Инвестиционная привлекательность предприятия – это целесообразность вложения в него свободных денежных средств» [23]

Таким образом, инвестиционная привлекательность имеет разную интерпретацию в зависимости от факторов и показателей, принимаемых во внимание, при этом недостаточное внимание уделяется важным аспектам, определяющим сущность исследуемой категории.

Помимо изученных учеными представлений о концепции инвестиционной привлекательности, необходимо учитывать мнение потребителей, являющихся потенциальными инвесторами жилой недвижимости.

Для того чтобы выяснить, что под определением «инвестиционная привлекательность» понимает потенциальный инвестор, в рамках диссертационного исследования был проведен опрос жителей г. Красноярск.

Анкетирование проводилось на период с 01.11.2019 по 19.11.2019, за данный период времени было опрошено 103 респондента.

В опросе приняли участие 80% женщин и 20% мужчин. Основными респондентами стали население возрастом 18-25 лет – 59,3% и 26-35 лет – около 30%. Большинство респондентов (около 50% опрошенных) имеют профессию в коммерческих учреждениях. В основном ежемесячный доход

респондентов составляет от 21 000 до 30 000 рублей (33,3% опрошенных).

Согласно результатам проведенного опроса в рамках диссертационного исследования большинство респондентов считают, что «инвестиционная привлекательность» - это способность получение дохода владельцем жилой недвижимости (рис. 1.1). Это связано с тем, что вложения денежных средств в недвижимость является одним из эффективных способов инвестирования.

Что вы понимаете под инвестиционной привлекательностью жилой недвижимости?

103 ответа

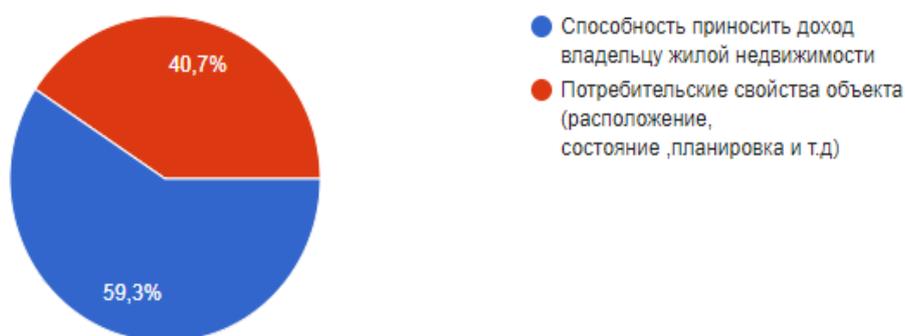


Рисунок 1.1 – Понятие респондентов об инвестиционной привлекательности жилой недвижимости

Сгруппировав представленные точки зрения ученых и учитывая опрос жителей г. Красноярска сформировано следующее понятие инвестиционной привлекательности в данном исследовании:

«Инвестиционная привлекательность объектов жилой недвижимости - это привлекательность, которая формируется застройщиком с учетом его возможностей и экономических интересов, основанных на оценке востребованности объектов жилой недвижимости со стороны инвесторов, которая обосновывается экономической целесообразностью инвестирования путем сопоставления интересов и возможностей инвестора».

1.2 Факторы, влияющие на оценку инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

В данном разделе уделим внимание анализу факторов, имеющих влияние на инвестиционную привлекательность объектов жилой недвижимости.

Факторы привлекательности являются показателями значимости объекта для потенциального инвестора [24]. Разнообразие требований инвестора, а также объектов инвестиций, предполагает потребность в соотношении требований и характеристик объекта через классификацию факторов. Классификация факторов это система подчиненных факторов, которые формируют в целом иерархию факторов инвестиционной привлекательности. В совокупности сгруппированные факторы позволяют комплексно оценить привлекательность объекта.

Проанализируем разнообразие вариантов классификаций факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность объектов жилой недвижимости, которые предлагают ученые в своих научных трудах.

В работе «Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости» Никишина О.В. и Моргунова Т.А. [25] разделяют показатели на факторы привлекательности объекта недвижимости, факторы прилегающей территории и факторы региона, в котором располагается рассматриваемый объект недвижимости (табл. 1.2).

В статье «Метод оценки инвестиционной привлекательности градостроительных проектов» Баяк О.А. [26] важным показателем инвестиционной привлекательности является стоимость жилья. Выделены факторы, влияющие на стоимость:

- наличие развитой инфраструктуры;
- обеспеченность транспортом;
- наличие гаражей и автостоянок, парков и скверов.

Указанные в исследовании факторы необходимо учитывать при планировании улучшений и развития уже застроенных жилых комплексов,

какую долю инвестиций можно вернуть за счет повышения стоимости квартир благодаря проведенным улучшениям.

Таблица 1.2 – Классификация факторов, характеризующих инвестиционную привлекательность объектов недвижимости

Фактор	Качественная характеристика
Привлекательность объекта	
Местоположение объекта	Удобство расположения объекта в плане населенного пункта
Потенциал земельного участка, на котором расположен объект	Состояние участка, плотность застройки, наличие возможности расширение объекта
Степень готовности объекта к эксплуатации	Степень готовности: низкая (до 30%), средняя (до 70%), высокая (свыше 70%)
Величина функционального (морального) износа	Соответствует современным требованиям, тенденция рынка, архитектурной выразительности
Величина физического износа	Физический износ объекта
Величина внешнего износа	Рыночная ситуация, изменение функционального использования территории
Документы, удостоверяющие права на объект и земельный участок	Правообладание объектом и земельным участком (право собственности, аренда, постоянное бессрочное пользование и пр.)
Привлекательность прилегающей территории	
Инженерная инфраструктура	Наличие всех коммунальных услуг
Геологические условия	Несущая способность грунтов, состояние грунтовых вод, опасность заболачивания, поднятия грунтовых вод, высокий уровень грунтовых вод
Транспортная инфраструктура	Транспортная доступность, состояние автодорог, обеспеченность общественным транспортом, удобство размещения автотранспорта
Степень развитости района	Социально-общественная значимость, инвестиционная привлекательность, перспективы развития района
Привлекательность на уровне региона	
Социальная значимость инвестирования в объект	Количество рабочих мест, потенциальные отчисления налогов от объекта недвижимости, количество объектов социальной инфраструктуры, количество жителей региона, которые потенциально могут использовать ОН как социальный объект в случае его соответствующего функционального применения (школа, спортивный, развлекательный комплексы и др.)
Ситуация на рынке недвижимости	Рыночная стоимость объектов в районе, количество предложений и спрос на объекты, количество сделок купли-продажи объектов
Социально-экономическая ситуация	Уровень жизни населения, уровень преступности, инвестиционная привлекательность региона
Природные факторы	Экологическая обстановка, опасность природных разрушений (сейсмика)

Ларин С.Н. в своем исследовании «Выбор и обоснование системы факторов, влияющих на инвестиционную стоимость объектов недвижимости» [27] выделяет несколько групп факторов:

- параметрические характеристики объекта недвижимости;
- потребительские характеристики;
- стоимостные характеристики объекта;
- характеристики потенциала для эффективного расширения объекта недвижимости;
- социальные характеристики;
- экономические характеристики и др.

Всю совокупность факторов автор классифицирует по трем уровням: привлекательность объекта недвижимости для инвестора, места расположения объекта недвижимости и внешней среды (регион, рынок). Классификация факторов приведена в таблице 1.3.

Таблица 1.3 – Классификация факторов, влияющих на инвестиционную стоимость объекта недвижимости

Факторы	Составляющие
1-й уровень – привлекательность объекта недвижимости для инвестора	
Свойства объекта недвижимости	Качественное состояние объекта недвижимости
	Объемно-планировочное решение объекта недвижимости
	Период эксплуатации объекта недвижимости
Земельный участок, относимый к объекту	Площадь и форма территории земельного участка
	Состояние и обустроенность земельного участка
	Плотность застройки, наличие возможности для расширения
Подъезд к объекту недвижимости	Наличие и состояние подъездных дорог
Правовая чистота объекта недвижимости	Документы, удостоверяющие права на объект недвижимости
	Возможные наложения ареста судебными приставами
	Зарегистрированные сервитуты
	Другие ограничения по использованию объекта недвижимости
2-й уровень – привлекательность места расположения объекта недвижимости	
Место расположения	Удаленность от центров деловой активности (банк, железнодорожная станция или аэропорт, администрация и др.)
	Наличие взаимосвязанных объектов по роду деятельности
	Возможность комплексного использования

Окончание таблицы 1.3

Факторы	Составляющие
Уровень развитости района и соседние объекты	Социально-общественная значимость района расположения
	Имеющиеся здания в непосредственном окружении объекта
	Производственная и социальная инфраструктура
Транспортная инфраструктура	Обеспеченность транспортными магистралями
	Наличие и состояние подъездных дорог
	Наличие сети общественного транспорта
Инженерная инфраструктура	Обеспеченность всеми видами коммунальных услуг
	Телекоммуникации (телефонные линии, ЛВС, Интернет и т.д.)
	Условия работы и степень монополизма организаций, обслуживающих инженерные системы
	Расходы по оплате коммунальных услуг
Геологические особенности объекта недвижимости X	Виды и несущая способность грунтов
	Уровень грунтовых вод
	Наличие зон сейсмичности
Природные факторы X	Экологическая ситуация
	Степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям
3-й уровень – привлекательность внешней среды (регион, рынок)	
Уровень развития рынка недвижимости	Соотношение спроса и предложения, наличие потенциальных инвесторов
	Наличие фирм, оказывающих услуги по сделкам с недвижимостью и величина платы за эти услуги
Условия землепользования	Права на земельный участок и его стоимость
Уровень административного регулирования	Градостроительная система
	Налоги на недвижимость
	Деятельность различных контролирующих органов
Общеэкономическая и социально-политическая ситуация	Инвестиционная привлекательность региона
	Уровень развития промышленности и сферы услуг
	Степень платежеспособности предприятий и организаций
	Тенденции изменения численности населения и его миграции
	Уровень жизни населения (образование, занятость, доходы)
	Уровень преступности
Политическая стабильность в стране	

В исследовании Саенко И.А. «Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий» [28] уделено внимание факторам комфорта жилой недвижимости, так как уровень комфортности условий жилой среды является основополагающим для инвестора. Приведена классификация факторов, определяющие комфортность

объектов жилой недвижимости с учетом потребительских характеристик по структурированным уровням (рис. 1.2).

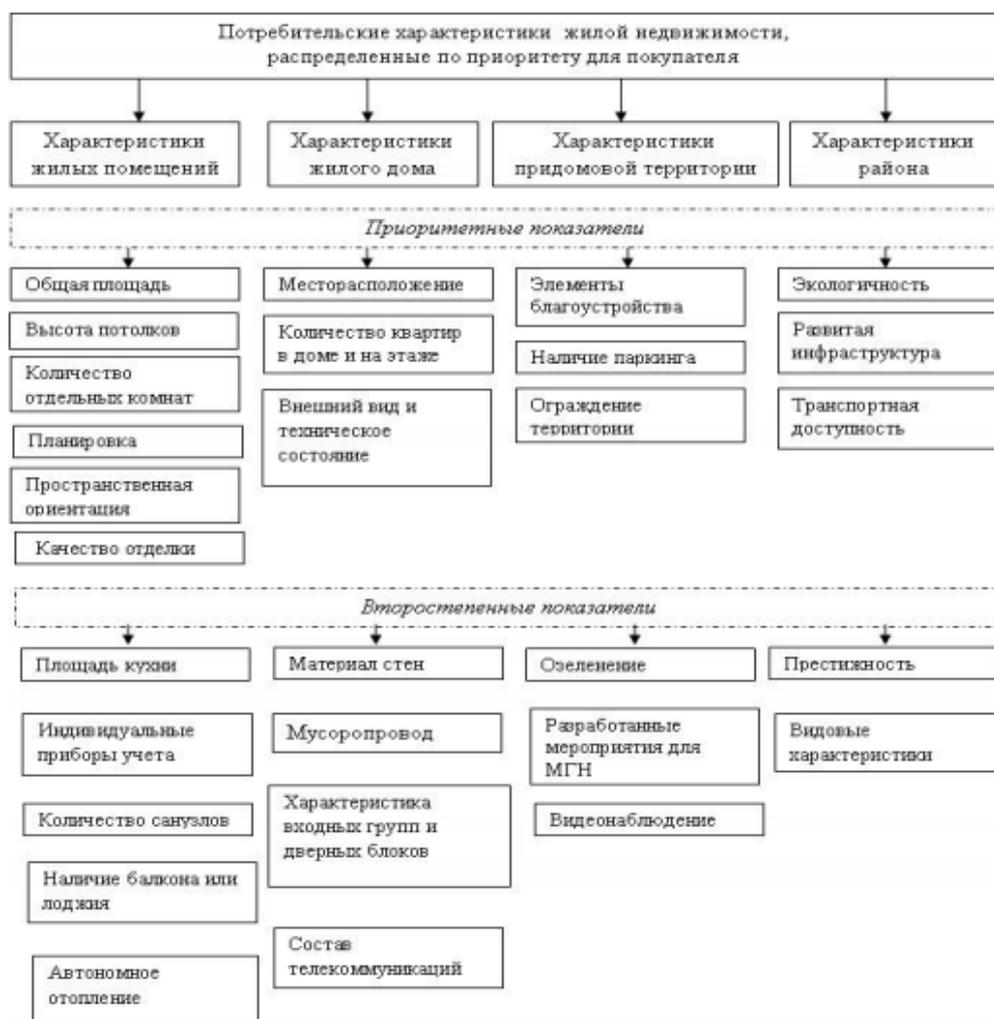


Рисунок 1.2- Структурирование потребительских характеристик объектов жилой недвижимости

В перечисленные показатели включены не только характеристики жилых помещений, но и характеристики здания, окружения жилого комплекса, инфраструктуры территории, что позволяет говорить об учете комплекса всех факторов, формирующих комфортность жилой недвижимости.

Проанализировав приведенные выше варианты классификаций факторов, влияющих на привлекательность объектов жилой недвижимости, можно сделать вывод, что авторские варианты классификации факторов имеют общие

черты: в основном упор делается на характеристики исследуемого объекта жилой недвижимости и его ближайшего окружения (придомовая территория, район).

На основании изучения классификаций факторов в вышеуказанных научных исследованиях и проведенном анализе была сформирована авторская систематизация факторов влияния на инвестиционную привлекательность объектов жилой недвижимости (табл. 1.4).

В авторскую классификацию были учтены приведенные выше уровни привлекательности по объекту, территории и внешней среды и включены дополнительно два уровня: условия заключения сделки и соотношение потребительских характеристик к стоимости приобретения. Условия заключения сделки являются немаловажным фактом, так как прежде, чем сделать выбор объекта инвестиционных вложений, руководствуясь его качественными характеристиками, необходимо проверка минимизации рисков в правовом аспекте при приобретении недвижимости [29].

Соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения объекта жилой недвижимости является ключевым уровнем, так как потребители при принятии окончательного решения выбора того или иного объекта производят сопоставление качества товара его ценовым характеристикам.

Таким образом, были выделены следующие уровни оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости:

– 0-й уровень – условия заключения сделки. К данному уровню относится такой показатель как юридическая частота. Здесь же немаловажным фактором играет рейтинг застройщика объекта жилой недвижимости – насколько благонадежен данный застройщик, каково качество конечного продукта в предыдущих реализованных проектах, отсутствие задержек в сдаче объектов и т.п.

– 1-й уровень – привлекательность территории и самого объекта. На этом уровне рассматриваются факторы, характеризующие объект

недвижимости и придомовую территорию: рассматриваются физические характеристики объекта и земельного участка, благоустройство и озеленения территории и т.д. [30].

– 2-й уровень – привлекательность ближайшего окружения объекта недвижимости. В этой группе учитываются факторы района расположения объекта жилой недвижимости, а именно: местоположение, соседние объекты, транспортная и инженерная инфраструктура [31].

– 3-й уровень – привлекательность внешней среды, региона, рынка. К этому уровню относятся: ситуация на рынке недвижимости, общеэкономическая и социально-политическая ситуация в регионе и стране в целом и т.д. [32, 33].

– ключевой уровень - соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения. Данный уровень является основополагающим и выражает прямую пропорциональную зависимость между количественными и качественными характеристиками (качество и стоимость товара).

Таблица 1.4 – Систематизация факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность объектов жилой недвижимости

Фактор	Составляющие
<i>0-й уровень – условия заключения сделки</i>	
Юридическая чистота	Уровень правомерности строительства объекта
	Уровень правоспособности
	Наличие обременений (судебные споры, аресты, залог и т.д.)
Рейтинг застройщика	Общая репутация застройщика
<i>1-й уровень – привлекательность территории и самого объекта</i>	
Характеристика объекта	Планировка
	Стоимость 1 кв.м.
	Общая площадь квартир
	Качество отделки
	Наличие систем видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации
Характеристика придомовой территории	Элементы благоустройства и озеленения
	Наличие парковочных мест
<i>2-й уровень – привлекательность ближайшего окружения объекта</i>	
Местоположение объекта	Экологическая обстановка района
	Архитектура района

Окончание таблицы 1.4

Фактор	Составляющие
	Развитость района
	Близость к центру
Инфраструктура	Наличие объектов здравоохранения не более 300 метров
	Наличие объектов образования не более 300 метров
	Наличие детских садов не более 300 метров
	Наличие объектов досуга не более 300 метров
Транспортная доступность	Наличие остановок не более 300 метров
	Транспортная развязка
<i>3-й уровень – привлекательность внешней среды</i>	
Уровень развития рынка недвижимости	Соотношение спроса и предложения
	Наличие фирм, оказывающих услуги по сделкам с недвижимостью и величина платы за эти услуги
Уровень административного регулирования	Градостроительная система
	Налоги на недвижимость
	Деятельность государственных органов
Общэкономическая и социально-политическая ситуация	Инвестиционная привлекательность региона
	Уровень развития промышленности и сферы услуг
	Изменение численности населения и его миграции
	Уровень жизни населения (доходы, трудовая занятость)
	Уровень политической стабильности в стране
<i>Ключевой уровень - соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения</i>	

Указанные в таблице факторы находятся в определенной зависимости между собой, образуя сложную взаимосвязь. Это означает, что каждый фактор влияет на привлекательность, изменяя при этом один или несколько других факторов, прямо или косвенно определяющих ситуацию на рынке жилья.

1.3 Исследование методических подходов оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

В данном разделе рассмотрим существующие подходы и методы оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости. Начнем анализ с общепринятых методов оценки эффективности на стадии проекта.

Оценка привлекательности жилой недвижимости интересует не только потребителя - потенциального инвестора, но и застройщика еще на стадии проекта, так как для его реализации необходимо понимать, насколько проект

будет эффективен в части дальнейшего получения прибыли. Для оценки эффективности проектов различают простые (статические) и усложненные методы оценки, основанные на теории изменения стоимости денежных средств во времени.

Статический метод расчета предусматривает систему следующих показателей:

1. Коэффициент общей экономической эффективности капитальных вложений (\mathcal{E}_0):

$$\mathcal{E}_0 = \Pi / K, \quad (1.1)$$

где Π – годовая прибыль;

K – капитальные вложения.

2. Срок окупаемости (T):

$$T = K / \Pi \quad (1.2)$$

3. Показатель сравнительной экономической эффективности (\mathcal{E}_c), основанный на минимизации приведенных затрат:

$$\mathcal{E}_c = C + E_n \cdot K, \quad (1.3)$$

где K – капитальные вложения по каждому варианту;

C – текущие затраты (себестоимость) по тому же варианту;

E_n – нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений.

Статический метод не учитывает фактор времени - ни прибыль, ни объем инвестиций не приводится к стоимости в настоящий момент времени. Соответственно в процессе расчета сопоставляются уже заведомо несопоставимые величины - сумма инвестиций в настоящей стоимости и сумма

прибыли в будущей стоимости. Таким образом, оценка инвестиционной привлекательности проектов должна учитывать:

- изменение стоимости денежных средств с учетом фактора времени;
- инфляцию;
- возможность альтернативного инвестирования.

Метод дисконтирования (или метод приведенной стоимости), в отличие от статистического метода, основывается на определении текущей стоимости инвестиций с учетом фактора времени [34]. Оценка инвестиционной привлекательности с учетом временного фактора основана на следующих показателях: срок окупаемости (Т); чистая текущая стоимость доходов (ЧТСД); ставка доходности проекта (СДП); внутренняя ставка доходности проекта (ВСДП) и предполагает использование всей совокупности указанных показателей. Это связано с тем, что каждому показателю соответствуют свои недостатки, которые устраняются при расчете другого показателя. Таким образом, только при рассмотрении всей совокупности расчетов показателей можно принять окончательное решение.

Усложненный метод (или метод дисконтирования) относится одному из трех подходов оценки привлекательности недвижимости, а именно к доходному подходу [35].

Доходный подход – это метод, основанный на капитализации ожидаемых доходов от объекта недвижимости.

Доходный подход применим для большого количества объектов недвижимости, кроме специализированной собственности, которая не продается и не сдается в аренду (например, электростанции, нефтеперерабатывающие и химические заводы и т.д.).

Вторым подходом оценки недвижимости является затратный – это способ оценки объекта недвижимости, применяющийся по преимуществу к недавно введенным в эксплуатацию объектам, еще с минимальной степенью износа. Данный подход основан на сопоставлении сумм потраченных на производство объекта и перспективах рентабельности использования или сбыта.

Затратный подход не получил широкого применения, в силу требований к компетенции оценщика, которым может выступить только профессионал.

Если речь идёт о квартире, то она выделяется в процентном соотношении к зданию, в котором расположена. Учитывая вложенное в объект финансирование, выводится способ его целесообразного использования, ориентированный на сбыт или аренду жилья. Собственник помещения просчитывает перспективы окупаемости недвижимости, а также – тенденции, которые допускают увеличение полезных свойств, повышающих рентабельность.

Третий подход, сравнительный, основан на сопоставлении объекта оценки с объектами-аналогами, на которые имеется информация о ценах. Объект-аналог должен походить на оцениваемый объект по основным материальным, техническим и др. характеристикам и факторам, влияющим на их стоимость.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- не существует абсолютно одинаковых продаж;
- сложность сбора информации о ценах продаж;
- сложность сбора информации о специфике условий сделки;
- зависимость от активности и стабильности рынка.

Вышеупомянутые известные подходы позволяют определить лишь стоимость, ценовые характеристики объекта жилой недвижимости на определенный момент времени, но не имеют направленность на систему параметров, характеризующих потребительские свойства объекта.

Помимо основных методов оценки инвестиционной привлекательности, основанных на расчете экономической эффективности капитальных вложений, существуют и авторские предложения.

Пастухов А.С. в своей статье «Анализ инвестиционной привлекательности строительства жилого дома в зависимости от его характеристик» [36] определил показатели, которые влияют на цену

квадратного метра жилья, проанализировав первичный рынок недвижимости г. Красноярска.

Для определения показателей была составлена генеральная выборка по 84-м объектам. Произведя расчёты методом линейной регрессии (оценки взаимного влияния факторов друг на друга), были получены «четыре показателя, имеющие важность в формировании стоимости: технология строительства здания, этажность, дата ввода в эксплуатацию и район строительства».

Для расчета инвестиционной привлекательности жилого дома в разрезе представленных факторов, была использована формула, полученная методом множественного регрессионного анализа.

После приведения стандартизации коэффициентов регрессии формула инвестиционной привлекательности строительства объектов жилой недвижимости для застройщика будет выглядеть следующим образом:

$$\text{ИПО} = 0,1444 \cdot \text{Э} + 0,2515 \text{ СС} + 0,0432 \text{ КПИ} + 0,5609 \text{ РС}, \quad (1.4)$$

где ИПО – инвестиционная привлекательность объекта;

Э – этажность здания;

СС – срок сдачи объекта;

КПИ – коэффициент полезного использования;

РС – район строительства.

В окончательном варианте формула расчёта инвестиционной привлекательности строительства жилого дома, полученная методом корреляционно-регрессионного анализа, будет выглядеть следующим образом:

$$y = 1,9566 + 0,0610 \text{ Э} - 0,0798 \text{ СС} - 1,4464 \text{ КПИ} + 43,9484 \text{ РС} \quad (1.5)$$

Таким образом, чем выше дом, больше отношение стоимости квадратного метра жилья в рассматриваемом районе к средней стоимости по городу, короче

сроки сдачи, а также ниже КПИ, тем больше значение параметра «у», то есть выше стоимость квадратного метра квартир в строящемся доме.

Для принятия решения о вложении инвестиций в градостроительные проекты необходимо располагать моделью стоимости объектов городской недвижимости. В своей работе Баюк О.А. [26] предлагает алгоритм оценки стоимости городских квартир, основанный на ранжировании по Парето.

В данном алгоритме сначала рассматривается в качестве множества альтернатив Ω произвольная конечная совокупность N объектов, зависящих от n параметров $A(p_1, p_2, \dots, p_n)$:

$$\Omega = \{A_1, \dots, A_N\} = S^n \in R^n \quad (1.6)$$

Определяются для произвольных объектов множества альтернатив $x(x_1, x_2, \dots, x_n)$ и $y(y_1, y_2, \dots, y_n)$ отношение порядка xRy , порожденное скалярным упорядочиванием одномерных составляющих S^n , следующим способом:

$$[xRy] = \begin{cases} 1, & \text{if } (V_i = 1, n \quad x_i \geq y_i) \wedge (\exists k \quad x_k > y_k) \\ 0, & \text{в других случаях} \end{cases}, \quad (1.7)$$

Если $[xRy] = 1$, то объект « x » предпочтительнее объекта « y ». В случае $[xRy] = 0$ говорить о том, что « x » хуже « y » нельзя, так как объекты могут быть несравнимы.

Приведенный метод применяется к задаче сравнительного стоимостного анализа городской недвижимости на примере жилых квартир.

В статье «Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости» О.В. Никишина и Т.А. Моргунова для разработки экспертного метода оценки взяли за основу классификацию факторов, характеризующих инвестиционную привлекательность.

Исходя из качественных состояний факторов, каждому из них

принимаются балльные значения – экспертная оценка. Экспертная оценка выставляется по десятибалльной шкале ($K=1-10$).

Максимальное значение оценки отражает максимальное соответствие рассматриваемого фактора ожиданиям инвестора по вопросу эффективного вложения инвестиций в анализируемый объект недвижимости.

Для оценки значимости каждого фактора проводится опрос экспертов – участников рынка недвижимости (оценщики, девелоперы, ипотечные кредиторы, менеджеры по управлению недвижимостью, страховые компании, агенты по недвижимости).

Перечень показателей, характеризующие степень выраженности конкретного фактора и которые подвергаются анализу, представлены в таблице 1.5.

Для того, чтобы рассчитать общую согласованность мнений экспертов по нескольким факторам, рассчитывается коэффициент конкордации Кендалла:

$$W = \frac{12S}{m^2(n^3-n)}, \quad (1.8)$$

где m – количество экспертов в группе;

n – количество факторов;

S – сумма квадратов разностей отклонений между суммой оценок по каждому фактору и средней суммой рангов.

Коэффициент Кендалла может принимать значения от 0 до 1. Когда коэффициент равен 0, то мнения экспертов не согласованы.

Если W равен 1, то оценки экспертов полностью согласованы. Если же W меньше диапазона 0,2–0,4, значит согласованность экспертов слабая, если W больше диапазона 0,6–0,8, то согласованность экспертов сильная.

При слабой согласованности мнений экспертов по нескольким факторам проводятся дополнительные опросы до получения достаточной согласованности.

Таблица 1.5 - Количественные параметры качественных характеристик, влияющих на инвестиционную привлекательность объектов недвижимости

Фактор	Обозначение	Балльные значения	Весовой коэффициент
Привлекательность объекта			
Местоположение объекта	K_1	q_1	w_1
Потенциал земельного участка, на котором расположен объект	K_2	q_2	w_2
Степень готовности объекта к эксплуатации	K_3	q_3	w_3
Величина функционального износа	K_4	q_4	w_4
Величина физического износа	K_5	q_5	w_5
Величина внешнего износа	K_6	q_6	w_6
Документы, удостоверяющие права на объект и земельный участок	K_7	q_7	w_7
Привлекательность прилегающей территории			
Инженерная инфраструктура	K_8	q_8	w_8
Геологические условия	K_9	q_9	w_9
Транспортная инфраструктура	K_{10}	q_{10}	w_{10}
Степень развитости района	K_{11}	q_{11}	w_{11}
Привлекательность на уровне региона			
Социальная значимость инвестирования в объект	K_{12}	q_{12}	w_{12}
Ситуация на рынке недвижимости	K_{13}	q_{13}	w_{13}
Социально-экономическая ситуация	K_{15}	q_{14}	w_{14}
Природные факторы	K_{16}	q_{15}	w_{15}

Далее производится расчет:

$$K = (K(1), \dots, K(15)), \quad (1.9)$$

где K – вектор исходных факторов;

$K(i)$ – факторы, характеризующие инвестиционную привлекательность ОН;

i – индекс фактора инвестиционной привлекательности ОН ($i = 1, \dots, 15$);

$i = 1, \dots, 7$ – факторы привлекательности самого ОН;

$i = 8, \dots, 11$ – факторы привлекательности прилегающей территории; $i = 12,$

15 – факторы привлекательности региона.

Для количественной оценки факторов привлекательности формируется вектор отдельных показателей, являющихся функциями исходных факторов:

$$q = (q(1), \dots, q(15)), \quad (1.10)$$

где $q(i)$ – функция соответствующей исходной характеристики, определяющая степень проявления анализируемого фактора, выраженная в виде балльной оценки $q(i) = q(K(i))$, согласно заданным условиям принимает значения 1–10.

$q(i) = 1$ соответствует минимальной степени проявления фактора, $q(i) = 10$ соответствует максимальной степени проявления фактора.

Далее формируется синтезирующая функция, сопоставляющая вектору отдельных показателей q сводную количественную оценку, отражающую общую оценку инвестиционной привлекательности объекта с учетом весовых коэффициентов значимости факторов по формуле:

$$Q(q; w) = q(1) \cdot w(1) + \dots + q(15) \cdot w(15), \quad (1.11)$$

где Q – интегральный показатель инвестиционной привлекательности объекта недвижимости;

$w(i)$ – весовой коэффициент, характеризующий относительную значимость факторов инвестиционной привлекательности, определенный экспертным путем.

Расчет интегрального показателя инвестиционной привлекательности объекта недвижимости позволит инвесторам принять верное решение и определить наиболее эффективный в части вложения инвестиций объект.

В докторской диссертации Саенко И.А. [28] разработана методика оценки объектов жилой недвижимости по степени комфортности. Рассмотрим более подробно последовательность методики оценки.

Автором определены уровни формирования комфортности объектов

жилой недвижимости:

- внешнее окружение;
- придомовая территория, жилой комплекс;
- здание, многоквартирный дом;
- жилое помещение.

Такая разбивка на уровни целесообразна в связи с тем, что соответствует последовательности осознанного выбора потребителем места жительства, начиная с выбора района проживания, и заканчивая выбором конкретной квартиры в конкретном здании с прилегающей территорией.

Для каждого уровня оценки комфортности был сформирован перечень критериев, характеризующих потребительские свойства и требования к объектам жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды. Критерии указаны в таблице А.1 в приложении А.

На основании выделенных критериев дается интегральная оценка комфортности каждого выделенного уровня (Y_i).

На следующем этапе определяются частные показатели (Q_{ij}), характеризующие каждый критерий комфортности каждого выделенного уровня комфортности.

Далее определяется способ преобразования для сопоставления различных свойств объектов жилой недвижимости и внешнего окружения, измеряемых в разных по диапазону и размерности шкалах.

В этих целях предлагается, что оценка K_{ij} будет представлять собой относительный безразмерный показатель, отражающий степень приближения абсолютного показателя свойства Q_{ij} к максимальному Q_{max} и минимальному Q_{min} показателям по каждому определенному критерию комфортности.

Относительный показатель описывается зависимостью по формуле:

$$K_{ij} = f(Q_{min}, \dots, Q_{ij}, \dots, Q_{max}) \quad (1.12)$$

Все показатели Q_{ij} , выбранные для оценки степени комфортности, относятся к одной из двух групп:

1. если частный показатель Q_{ij} связан с анализируемым интегральным свойством Y_i степени комфортности монотонно возрастающей зависимостью, то значение соответствующей унифицированной переменной K_{ij} подсчитывается по формуле:

$$K_{ij} = \frac{Q_{ij} - Q_{\min}}{Q_{\max} - Q_{\min}}, \quad (1.13)$$

где Q_{ij} – абсолютный показатель свойства;

Q_{\max} – максимальный показатель свойства;

Q_{\min} – минимальный показатель свойства.

2. если частный показатель Q_{ij} связан с анализируемым интегральным свойством Y_i степени комфортности монотонно убывающей зависимостью (т.е. чем больше значение Q_{ij} , тем ниже степень комфортности), то значение соответствующей унифицированной переменной K_{ij} подсчитывается по формуле:

$$K_{ij} = 1 - \frac{Q_{ij} - Q_{\min}}{Q_{\max} - Q_{\min}} \quad (1.14)$$

Определяется весовой индекс каждого критерия комфортности G_{ij} в интегральной оценке степени комфортности каждого выделенного уровня комфортности Y_i . Значения весовых индексов устанавливаются с привлечением разновидностей экспертного и аналитического методов. Классификационные таблицы для оценки степени комфортности объектов жилой недвижимости по всем определенным критериям выделенных уровней, приведены указаны в таблице А.1 в приложении А.

Следующим этапом является определение интегральной оценки степени

комфортности каждого уровня Y_i , которая может быть определена с помощью следующей формулы:

$$Y_i = \sum_{j=1}^{n,m} K_{ij} G_{ij}, \quad (1.15)$$

где K_{ij} – относительный показатель свойства;

G_{ij} – весовой индекс свойства, при этом $0 < G_{ij} < 1$, а сумма весов равна 1.

На седьмом этапе рассматриваемый уровень пространственной среды Y_i относится к одному из возможных четырех классов объектов жилой недвижимости по степени комфортности: пониженный уровень; стандартный уровень (соответствует минимально допустимым показателям); повышенный уровень (превышающий минимально допустимое значение показателей в более чем в 1,2 раза); элитный уровень (наличие дополнительных удобств и архитектурной выразительности жилого здания).

Один из способов оценки инвестиционной привлекательности отражен на портале «ЕРЗ (Единый ресурс застройщиков)» [37], являющийся базой данных новостроек и застройщиков страны. На данном портале для потребителей предназначен такой раздел как «Сравнение новостроек и застройщиков», основанный на сравнительной оценке новостроек по характеристикам. Информация о каждом жилом комплексе разделена на пять групп:

- адрес застройки (сведения о населенном пункте местоположения ЖК);
- продажа квартир (сведения о минимальных ценах квартир);
- участие в конкурсах (наименование конкурсов, в которых отмечен ЖК);
- параметры новостроек (общее количество строящихся и построенных домов и квартир в ЖК);
- оценка ЕРЗ (преимущества и недостатки). Рассмотрим более подробно блок «оценка ЕРЗ».

Блок «Оценка ЕРЗ» состоит из следующих 16 разделов:

- транспортная доступность;
- парковка;
- социальная инфраструктура;
- объекты спорта;
- дворовые пространства, безопасность;
- массовый отдых;
- вредные воздействия;
- неблагоприятное соседство;
- архитектура, фасады;
- входные группы;
- подъезд;
- лифты;
- инженерные системы;
- потребительские особенности дома и квартир;
- средства для маломобильных граждан;
- уважение к клиенту.

Для каждого раздела включено определенное количество параметров. Каждый раздел включает от 1 до 18 параметров новостройки, в отношении которых присваиваются или отнимаются баллы. Параметры, соответствующие определенным разделам, и их расшифровка указаны в таблице Б.1 в приложении Б.

По каждому из параметров в отношении новостройки внесены значения, имеющие потребительский вес, соответствующий определенному количеству баллов. Итоговая сумма баллов представляет собой итоговую оценку по разделу.

По каждому из разделов происходит итоговое суммирование – это и является итоговой оценкой ЕРЗ.

В таблице 1.6 приведены достоинства и недостатки рассмотренных выше

авторских методик.

Таблица 1.6 – Достоинства и недостатки авторских методик оценки инвестиционной привлекательности

Методика	Достоинства	Недостатки
Оценка объектов жилой недвижимости по степени комфортности (Саенко И.А.)	Отражена система параметров, характеризующих потребительские характеристики	Сложность алгоритма расчета для обычного потребителя, не являющегося экспертом в области строительства
Оценка инвестиционной привлекательности градостроительных проектов (Баюк О.А.)	Метод ранжирования по Парето применяется для проведения сравнительного стоимостного анализа городской недвижимости	– отражение только одного показателя – оценки стоимости объекта – сложность алгоритма расчета для обычного потребителя не являющегося экспертом в области строительства
Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости (Никишина О.В. и Моргунова Т.А.)	– с помощью метода отражена классификация факторов, влияющая на инвестиционную привлекательность – приведение количественной оценки факторов привлекательности	Метод предназначен только для экспертов в области строительства
Расчёт инвестиционной привлекательности строительства жилого дома методом корреляционно-регрессионного анализа (Пастухов А.С.)	Определены показатели, влияющие на цену квадратного метра жилья	Метод предназначен только для застройщика
Сравнительная оценка портала ЕРЗ	Отражена система параметров, характеризующих потребительские характеристики объекта	Затрачивается длительное время для расчета оценки привлекательности

Один главный недостаток рассмотренных методов - это определение только стоимостных характеристик объекта на настоящий момент времени, но нет направленности на систему параметров, характеризующих потребительские свойства объекта. А так как основными факторами, на которые обращают внимание потребители при выборе жилья, являются именно свойства самого

объекта и его окружения, то при разработке метода нужно делать акцент на данные параметры [38].

Изучив все существующие методики можно сделать вывод, что на сегодняшний день, несмотря на значительное многообразие, не выработан единый методический подход оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

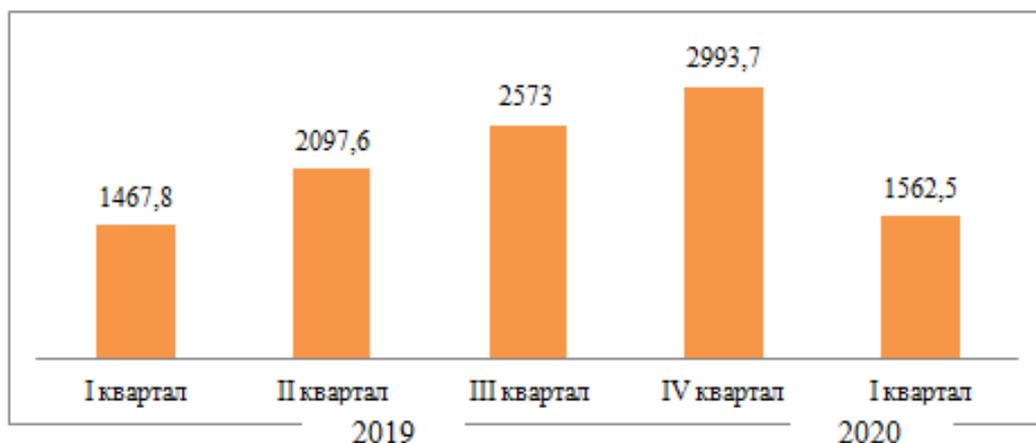
2 Разработка предложений по развитию методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости и мероприятий по ее повышению

Во второй главе приводятся обоснования несовершенства методики оценки привлекательности, предложены пути развития инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости и разработан алгоритм авторской методики.

2.1 Обоснование совершенствования методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

Рынок первичной жилой недвижимости продолжает оставаться значимым сегментом недвижимости. Рассмотрим ситуацию развития рынка жилья по Российской Федерации на текущий момент времени.

Согласно данным Росстата [39] объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по РФ, в апреле 2020 г. составил 645,8 млрд. рублей, или 97,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года (рис. 2.1).



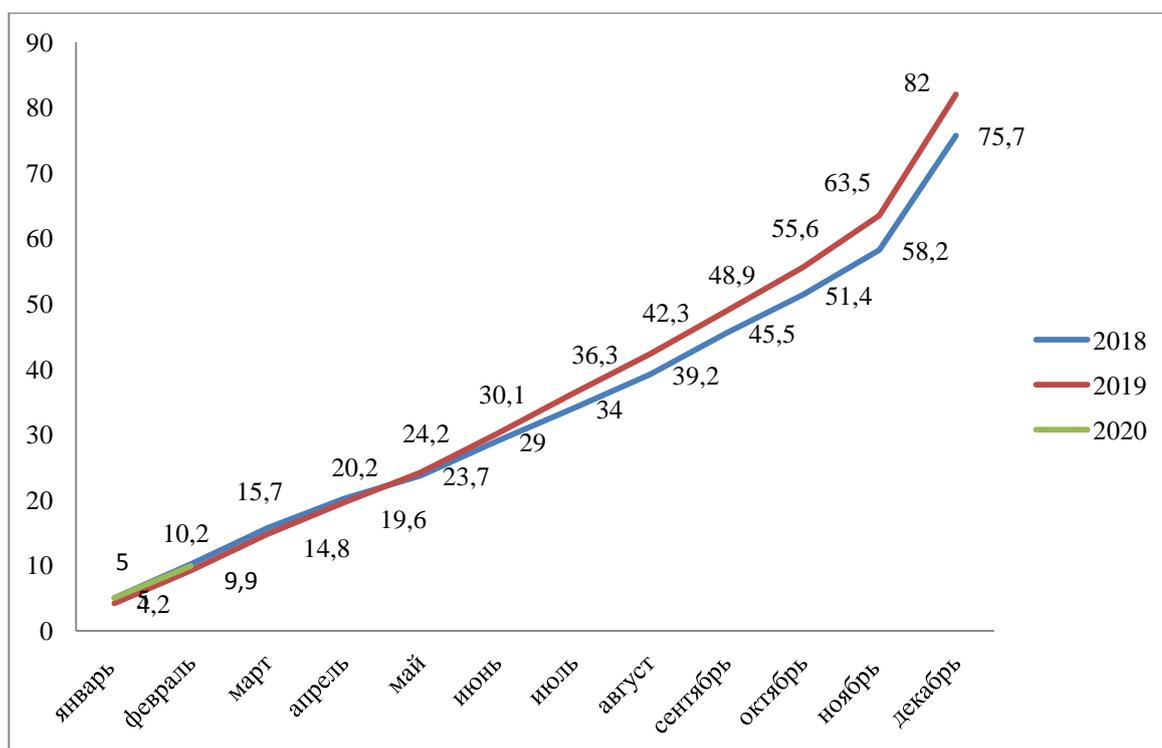
Источник: Росстат [39]

Рисунок 2.1 - Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» по РФ, млрд. рублей

В апреле 2020 г. возведено 382 многоквартирных дома по РФ. Населением построено 11,51 тыс. жилых домов, из них 1,5 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 42,6 тыс. новых квартир.

В начале 2020 г. возведено около 1,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 70,01 тыс. жилых домов, из них 9,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 241,4 тыс. новых квартир.

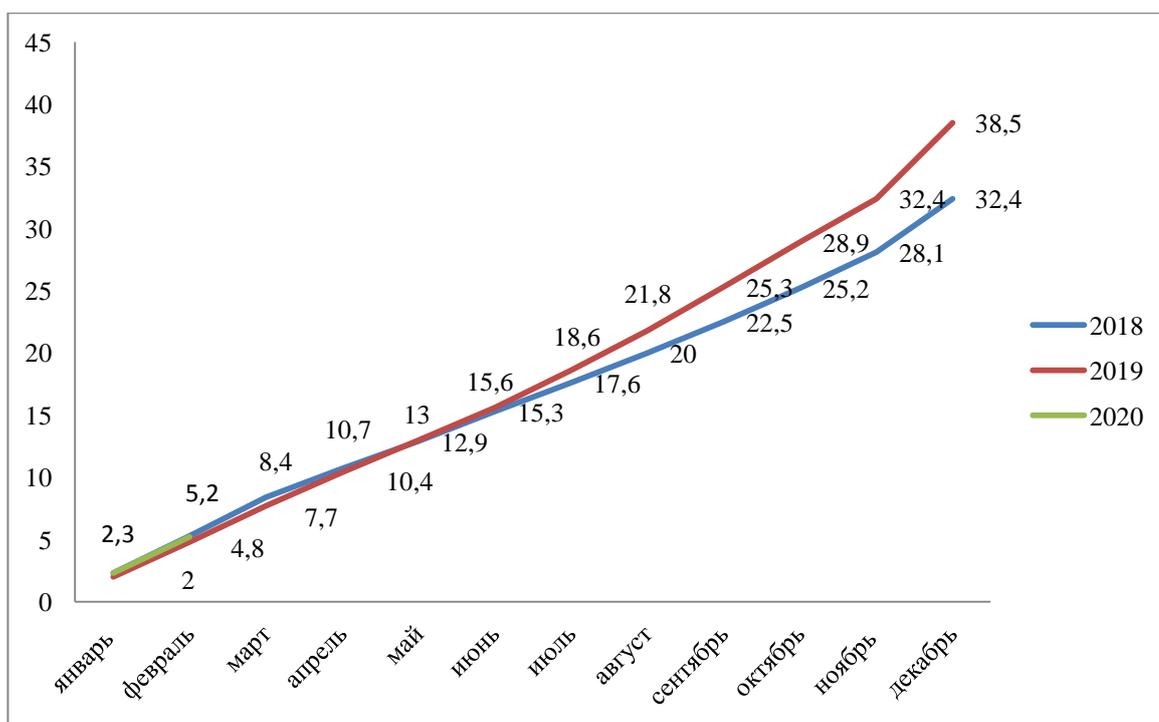
За 2 месяца 2020 г. видно превышение на 7,5% графика ввода жилья в Российской Федерации в 2020 г. по сравнению с 2019 г. и снижение на 3,1% по отношению к 2018 г. (рис. 2.2).



Источник: ЕРЗ- аналитика. Аналитический обзор – Российская Федерация [37]

Рисунок 2.2 – Ввод жилья в Российской Федерации, млн. м²

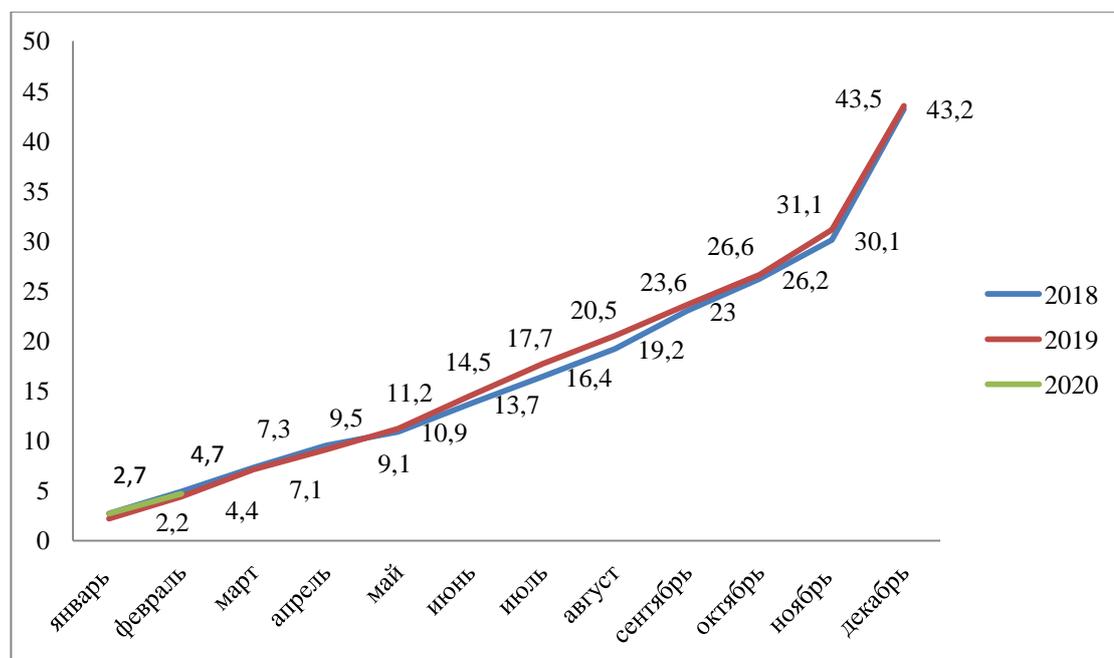
В Российской Федерации за 2 месяца 2020 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 8,9% по отношению к аналогичному периоду 2019 г. и снижение на 2,6% по отношению к 2018 (рис. 2.3).



Источник: ЕРЗ- аналитика. Аналитический обзор – Российская Федерация [37]

Рисунок 2.3 – Ввод жилья населением в Российской Федерации, млн. м²

Объемы ввода жилья застройщиками за 2 месяца 2020 г. показывают превышение на 6,1% к уровню 2019 г. и снижение на 3,6% к 2018 (рис. 2.4).



Источник: ЕРЗ- аналитика. Аналитический обзор – Российская Федерация [37]

Рисунок 2.4 – Ввод жилья застройщиками в Российской Федерации, млн. м²

Средняя стоимость 1 м² общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в I квартале 2020 г., составила 42802 рубля (табл. 2.1).

Таблица 2.1 – Средняя стоимость строительства за 1 м² общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях

квартал	2019	2020
I	42382	42802
II	43584	-
III	41812	-
IV	41624	-

Застройщики жилья в Российской Федерации осуществляют строительство в 81 регионе. Наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на Москву (15,0% совокупной площади жилых единиц).

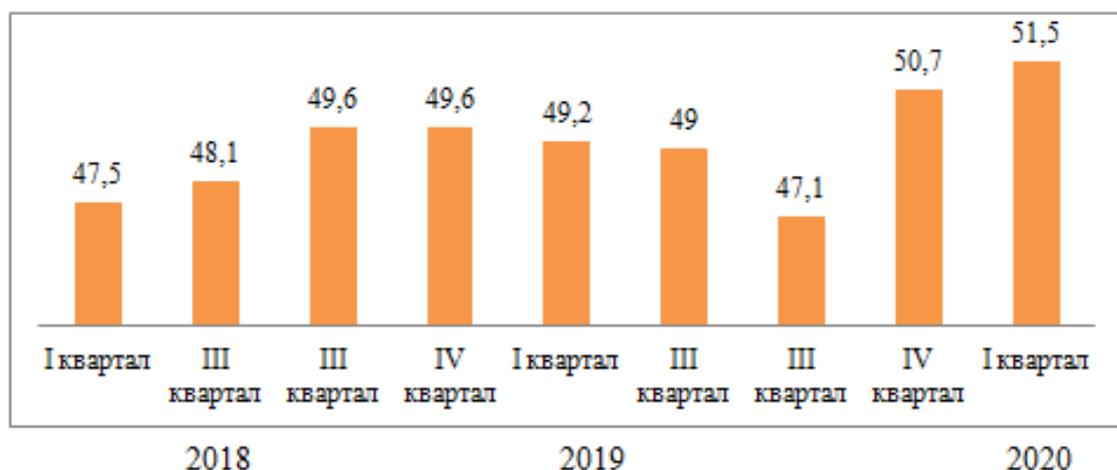
По состоянию на апрель 2020 г. строительство жилья в Российской Федерации осуществляют 2 749 застройщиков (брендов), которые представлены 4 097 компаниями (юридическими лицами).

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Российской Федерации, составляет 49,8 м². Вместе с тем средняя площадь вводимых в эксплуатацию жилых единиц в последний год имеет тенденцию к росту и в I квартале 2020 г. составила 51,5 м². Динамика изменения средней площади введенных в эксплуатацию жилых единиц представлена на рисунке 2.5.

Средняя площадь жилой единицы, строящейся 100 крупнейшими по объемам текущего строительства застройщиками в Российской Федерации, составляет 48,5 м². Среди них самая наименьшая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СК ПЕТРОСТРОЙ» (Санкт-Петербург) - 27,5 м². Самая большая — у застройщика «Capital Group» (Москва) — 94,3 м².

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2019 г. выросли на 1,1% (квартал к кварталу прошлого года). За год рост реальных доходов населения составил 0,8% (к аналогичному периоду

прошлого года).



Источник: ЕРЗ- аналитика. Аналитический обзор – Российская Федерация [37]

Рисунок 2.5 - Динамика изменения средней площади введенных в эксплуатацию жилых единиц, м²

В целом ситуация на рынке жилья следующая: происходит всплеск интереса среди потребителей, так как люди хотят вложить инвестиции в связи с падением рубля в недвижимость. В целом ситуация на рынке жилья следующая: происходит всплеск интереса среди потребителей, так как люди хотят вложить инвестиции в связи с падением рубля в недвижимость. Сейчас очень существенно на 40%, выросли заявки на покупку студий.

Текущий уровень покупательского спроса пока остается на прежнем уровне, однако остается вопрос его практической реализации, который упирается в уровень реальных располагаемых денежных доходов и развитие рынка ипотеки [40].

Был проанализирован рынок жилой недвижимости с помощью метода SWOT-анализа в целях получения общей картины состояния рынка [41] и тенденций его развития (табл. 2.2).

SWOT-анализ [42] – это метод стратегического планирования, заключающийся в выявлении факторов внутренней и внешней среды и разделении на четыре категории: сильные стороны (S), слабые стороны (W),

возможности (О) и угрозы (Т).

Таблица 2.2 – SWOT-анализ рынка жилой недвижимости [43]

S (сильные стороны)	W(слабые стороны)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Диверсификация рынка жилой недвижимости 2. Высокая скорость застройки, быстрая сдача объектов недвижимости в эксплуатацию 3. Спрос потребителей на жилую недвижимость 4. Федеральные и региональные программы развития жилищного строительства 5. Многообразие строительных материалов Развитие механизма ипотечного 7. кредитования 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Высокая цена за 1 кв.м 2. Неразвитая инфраструктура придомовой территории 3. Низкое качество строительных материалов Неквалифицированные работы на строительной площадке 5. Старый жилищный фонд 6. Слабое развитие рынка наемного жилья (доходные дома) 7. Медленный процесс модернизации строительной индустрии
О (возможности)	Т (угрозы)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Увеличение населения в регионе за счет приезжих 2. Снижение ставок по ипотечному кредитованию 3. Гос. программа «Обеспечение доступным жильем молодых семей» 4. Улучшение контроля над строительными объектами 5. Вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемые земельные участки 6. Введение инноваций в строительстве 7. Развитие программ реновации жилищного фонда 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Стагнация рынка недвижимости 2. Высокие цены на жилую недвижимость относительно уровня заработной платы и доходов населения 3. Сокращение количества строительных организаций 4. Слабый контроль над затратами в строительстве 5. Снижение объемов строительства за счет уменьшения финансирования из федерального бюджета 6. Значительное увеличение доли старого жилого фонда

Выводы из SWOT-анализа развития рынка жилой недвижимости представлены в SWOT-матрице стратегии (табл.2.3).

Из матрицы следует, что «из состояния кризиса рынку недвижимости будет выйти сложно без поддержки государства, которая должна проявиться в урегулировании социально-экономической сферы жизни общества» [44].

Для привлечения инвесторов необходимо разнообразие объемно-планировочных решений в каждом классе объектов жилой недвижимости и развитие придомовой инфраструктуры.

Таблица 2.3 - SWOT-матрица стратегии развития рынка жилья [43]

	Возможности	Угрозы
Сильные стороны	<p>Использование сильных сторон для реализации возможностей</p> <ul style="list-style-type: none"> - увеличение объема строительства - улучшение качества жилой недвижимости - реализация гос. программы по обновлению старого жилого фонда - распределение объектов жилой недвижимости по классам комфортности - сдача застройщиком непроданных квартир в аренду с правом последующего выкупа - вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемые земельные участки 	<p>Использование сильных сторон для избегания угроз</p> <ul style="list-style-type: none"> - привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки - создание новых государственных программ поддержки населения - доступная стоимость за 1 кв.м. жилой недвижимости для населения - реализация гос. программы по обновлению старого жилого фонда - развитие институционального арендного жилья
Слабые стороны	<p>Преодоление слабых сторон за счет возможностей</p> <ul style="list-style-type: none"> - привлечение новых застройщиков - доступная стоимость 1 кв.м. недвижимости для населения - сбалансированное развитие городов и территорий - улучшение контроля за строительными процессами - развитие фонда наемного жилья - стимулирование модернизации строительной отрасли за счет постепенного запрета на использование устаревших технологий и стимулирования применения новых технологий - реализация гос. программы по обновлению старого жилого фонда 	<p>Минимизация слабых сторон для избегания угроз</p> <ul style="list-style-type: none"> - гос. поддержка развития инфраструктуры - Снижение стоимости 1 кв.м. и предложение гос. поддержки покупки жилья - привлечение новых застройщиков - реализация гос. программы по обновлению старого жилого фонда - ужесточение контроля над строительно-монтажными работами - вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемые земельные участки

Исходя из вышесказанного, выделяем участников (стейкхолдеров), имеющих значительное влияние на рынок жилой недвижимости [45].

В таблице 2.4 представлены участники системы управления инвестиционной привлекательности рынка жилой недвижимости и их роль в системе.

Таблица 2.4 – Участники системы управления инвестиционной привлекательностью жилой недвижимости

Участники системы управления	Роль в системе управления
Инвесторы (институциональные инвесторы, кредитные организации)	<ul style="list-style-type: none"> – осуществление вложения собственных, заемных или привлеченных средств для получения доходов от продажи или эксплуатации недвижимости; – формирование механизма ипотечного кредитования
Застройщики	<ul style="list-style-type: none"> – организация строительного процесса – задает характеристики проекта (местоположение, этажность, материал, класс жилья и т.д.)
Потребитель (покупатель, арендатор)	Пользователь конечной продукции. Определяет предпочтения в характеристиках жилой недвижимости и формирует рыночный спрос
Игроки рынка недвижимости (риэлторы, брокеры, девелоперы, оценочные компании, маркетологи)	<ul style="list-style-type: none"> – риэлторы помогают найти покупателя на объект недвижимости или найти объект недвижимости, соответствующий требованиям покупателя и т.д. – девелоперы привлекают инвестиции для реализации проектов в сфере недвижимости – оценщики предоставляют услуги по подготовке заключения о рыночной стоимости объекта недвижимости. – ипотечные брокеры помогают выбрать ипотечную программу для приобретения в кредит объектов недвижимости
Управляющие недвижимостью (управляющие компании)	<ul style="list-style-type: none"> – планово-профилактическое обслуживание и эксплуатация инженерных систем и оборудования; – текущий ремонт инженерного оборудования и конструктивных элементов объекта недвижимости; – капитальный ремонт, реконструкция; – разработка программы управления объектом недвижимости; – чистка, уборка здания и прилегающей территории; – вывоз мусора, снега с территории объекта; – благоустройство территории
Правительство (органы разных уровней власти)	<ul style="list-style-type: none"> – осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства – создание законов, постановлений, правил, инструкций и положений, регулирующих рынок недвижимости; – введение механизма ответственности за нарушение нормативных требований при совершении сделок с объектами недвижимости; – контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил;

Окончание таблицы 2.4

Участники системы управления	Роль в системе управления
	<ul style="list-style-type: none"> – осуществление контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов; – регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними; – лицензирование предпринимательской деятельности в сфере недвижимости – налогообложение объектов недвижимости и предоставление льгот; – установление амортизационных норм; – реализация государственных целевых программ; – реформирование жилищно-коммунального хозяйства; – комплексное решение вопросов землепользования и приватизации земли, развития инженерной инфраструктуры и т.д.

На основании приведенной таблицы 2.4 выделим основных участников, влияющих на инвестиционную привлекательность рынка жилой недвижимости – это государство, застройщик и потребитель.

Государство. Для улучшения жилищных условий населения государство выполняет функцию совершенствования существующих механизмов государственного регулирования.

На данный момент активно используется в целях стимулирования строительства и формирования рынка доступного жилья механизм ипотечного кредитования, разрабатываются государственные программы развития жилой недвижимости и т.д.

Застройщик. На стадии проекта застройщик задает определенные характеристики реализуемого объекта недвижимости: местоположение, уровень комфортности и параметры качества жилья и т.д., основываясь на потребительском поведении.

Например, построенные в начале 1990-х гг. дома в настоящее время не имеют особую популярность, так как у многих из них при проектировании и

дальнейшем строительстве были допущены ошибки и есть несоответствия современным критериям потребителей: низкая высота потолков, неприглядный внешний вид и др.

Потребитель (покупатель, арендатор). Потребитель формирует рыночный спрос. В рыночной экономике разные слои населения способны к приобретению жилой недвижимости (или снятию помещения) с учетом своих возможностей и запросов.

Спрос на жилье зависит от текущих и будущих доходов населения [46]. Возможность приобретения жилья в текущем периоде в счет будущих доходов зависит от степени развитости программ ипотечного кредитования.

Изменение доходов населения способствует изменению структуры спроса из-за изменения требований к качеству объектов жилой недвижимости со стороны покупателей. Поэтому увеличение реальных доходов покупателей влечет за собой увеличение спроса на более качественное жилье.

Каждый из участников играет большую роль в системе управления жилой недвижимостью, а в совокупности их деятельность в общем аспекте влияет на инвестиционную привлекательность.

С развитием рынка жилья в практике взаимоотношений его участников появилась необходимость в создании единого методического подхода оценки инвестиционной привлекательности жилья по следующим причинам:

– для потребителя, при удовлетворении жилищных потребностей, анализ при планируемой покупке или взятии в аренду существующего объекта недвижимости или объекта еще на стадии проекта, является довольно трудоемким процессом, поскольку при принятии решения проводится тщательное изучение рынка и характеристик самого объекта. В случае приобретения объекта для дальнейшего использования в качестве источника дохода помимо исследования характеристик объекта анализ инвестором сводится еще к расчету планируемого дохода от аренды и оценке рисков;

– для застройщика реализация проектов жилых домов связано с рисками, ведущие к снижению прибыли [47]. Одним из рисков является

снижение покупательской способности из-за несоответствия проекта потребительским предпочтениям, а именно: выбранный район застройки, тип жилья, планировка, обеспеченность проекта инфраструктурой и т.д.

Как было указано в предыдущем разделе при всем спектре существующим подходов и методов нет метода оценки инвестиционной привлекательности, который не имел бы недостатков и помогал бы принять верное решение.

В связи с этим возникает необходимость в создании единого методического подхода оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости, что позволяет застройщикам сориентировать по данному методу свои объекты на определенную категорию покупателей, а покупателям для оценки соответствия существующих вариантов на рынке предложения жилья своим потребительским предпочтениям.

Из всех указанных авторских методик особое внимание было уделено на методику оценки объектов жилой недвижимости по степени комфортности (Саенко И.А) и сравнительную оценку, предложенную порталом ЕРЗ. В дальнейшем, при составлении авторского подхода, было обращено внимание на структуру разработки указанных выше методик.

2.2 Стратегические пути развития инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

Каждая стратегия в своей основе имеет ключевые цели. Главное видеть идею и в целом, и в «разобранном» виде, не упуская деталей, важных для целевой аудитории и отражающих ее потребности.

Стратегия выражает общую концепцию того, какими путями достигаются поставленные цели [48].

В данном исследовании используем стратегию концентрированного роста.

Стратегия концентрированного роста - это одна из четырех типов

стратегий, которые направлены на развитие и может работать только с рынком и с продуктом (в данном случае продукт это объект жилой недвижимости).

Стратегия делится на три подтипа:

- стратегия развития рынка;
- стратегия усиления позиций на рынке (обработка рынка);
- стратегия развития продукта (инновация).

В данном случае применяем стратегию развития продукта (т.е. объект жилой недвижимости).

При применении стратегии развития продукта действие происходит на освоенном рынке, но с улучшением качества продукта. В этом присутствует необходимость подстегнуть интерес покупателей к продукту, который раньше был популярным.

Для осуществления общей цели, а именно повышения инвестиционной привлекательности жилой недвижимости, сформулированы следующие стратегические пути:

- развитие методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости [49];
- обеспечение населения качественным жильем;
- повышение доступности жилья [50];
- обеспечение равномерного строительства инфраструктуры и объектов жилищного строительства [51].

Для отражения стратегических путей развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости и мероприятий, которые способны повлиять на развитие сегмента рынка жилой недвижимости, используем форму дорожной карты (табл. 2.5).

Дорожная карта является универсальным инструментом планирования и является главной формой для реализации стратегии.

В таблицах 2.6 и 2.7 указаны прогнозируемые целевые показатели для Российской Федерации и Красноярского края на основе стратегий и муниципальных программ [52, 53, 54].

Таблица 2.5 - Дорожная карта развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости.

Мероприятия	Ответственный исполнитель	Механизм реализации	Результат
1. Разработка методики оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости			
Изучение существующих методик оценки инвестиционной привлекательности	Правительство (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края) Застройщик	Выявление недостатков существующих методик	Разработка методики оценки привлекательности жилой недвижимости на основе количественного и качественного анализа параметров жилья
Изучение методологий формирования рейтинга инвестиционной привлекательности регионов и объектов жилой недвижимости		Выявление критериев оценки привлекательности жилья	
Социологический опрос населения и экспертов в области строительства для анализа потребительских предпочтений в сфере жилой недвижимости			
2. Обеспечение качественным жильем			
Обеспечение выпуска новых строительных материалов	Застройщик	– Получение продукции с новыми свойствами по качеству – Обеспечение квалифицированных работников на рынке производства	Ввод в эксплуатацию качественного жилья
	Заказчик	Проверка по качественным характеристикам используемых строительных материалов	
Ужесточение контроля за качеством проведения строительства	Правительство (Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края)	Проведение внеплановых проверок строительных площадок органами власти	

Продолжение таблицы 2.5

Мероприятия	Ответственный исполнитель	Механизм реализации	Результат
	Заказчик	Строительных контроль, проверка подрядных организаций	
Контроль над управляющими компаниями	Правительство (Органы местного самоуправления)	Проверка деятельности управляющей организации органами власти один раз в месяц	
Расселение аварийного жилищного фонда	Правительство (Министерство строительства и архитектуры Красноярского края; органы местного самоуправления)	Осуществление государственного контроля за состоянием многоквартирных домов	
3. Повышение доступности жилья			
Программы Краевой поддержки организациям для завершения строительных объектов	Правительство (Органы местного самоуправления, Министерство строительства и архитектуры Красноярского края)	Субсидирование строительных организаций для завершения строительства	Сокращение объектов незавершенного строительства
Государственные программы обеспечения населения доступным жильем	Правительство (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства)	<ul style="list-style-type: none"> – Предоставление льгот и субсидий – - Развитие рынка наемного жилья (доходных домов) 	

Продолжение таблицы 2.5

Мероприятия	Ответственный исполнитель	Механизм реализации	Результат
Социальные программы ипотечного кредитования	Посредники (Коммерческие и государственные банки)	Предоставление льготного ипотечного кредитования (максимально низкая процентная ставка, минимальный первоначальный взнос и т.п.)	
4. Обеспечение равномерного строительства инфраструктуры и объектов жилищного строительства			
Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры	Застройщик; Правительство (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края, Министерство образования Красноярского края, министерство транспорта Красноярского края, министерство здравоохранения)	<ul style="list-style-type: none"> – Обеспечение доступности и высокого качества транспорта для граждан – Обеспечение необходимого количества объектов социальной инфраструктуры в районе расположения объекта жилой недвижимости 	Обеспечение сбалансированного развития инфраструктуры и развитие благоприятной среды для жилой недвижимости

Прогнозируемые показатели являются контрольными для исполнения вышеуказанных стратегических путей.

Таблица 2.6 – Прогнозируемые целевые показатели Российской Федерации (стратегия до 2025 года)

Целевой показатель	2016	2025
Ввод жилья, млн кв. м / год, млрд руб.	80,2	120
Обеспеченность жильем, кв.м./чел.	25	30
Доступность жилья (доля семей, которым доступно приобретение жилья с помощью собственных и заемных средств), %	37	Более 55
Доля платежа по ипотеке в доходе домохозяйства	33	Более 25
Число семей, улучшивших жилищные условия за счет ипотеки и аренды в год, млн.	Менее 1	более 2
Рост объемов строительства, млн. кв.м	80	120
Развитие рынка аренды, %	Более 5	50
Ипотека. Доля задолженности в ВВП, объемы выдачи, %	5,2	15

Таблица 2.7 – Прогнозируемые целевые показатели Красноярского края (муниципальная программа на 2019 год и плановый период 2020-2021 годов)

Целевой показатель	2019	2020	2021
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв.м.	24,9	25,87	26,42
Коэффициент доступности жилья, %	2,5	2,5	2,4
Удельный вес площади аварийного жилищного фонда к общей площади жилищного фонд, %	0,29	0,28	0,27
Охват населения благоустроенными дворовыми территориями (доля населения, проживающего в жилищном фонде с благоустроенными дворовыми территориями, от общей численности населения муниципального образования),%	52,4	55,2	58,1
Общая площадь жилых помещений, введенных в эксплуатацию, кв.м.	690000	595000	670000
Удельный вес объектов транспортной инфраструктуры, %	100	100	100

Представленные в таблицах показатели указывают на наличие положительной динамики развития инвестиционной привлекательности.

2.3 Разработка предложений по развитию методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

Как упоминалось выше в пункте 2.1 при всем перечне существующим подходам и методам нет единого метода оценки инвестиционной привлекательности и, в связи с этим, возникает необходимость в создании методического подхода оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости, позволяющий застройщикам сориентировать по ней проекты на определенную категорию покупателей, а покупателям для оценки существующих вариантов объектов на рынке предложения жилья. В данном разделе возьмемся за разработку авторской методики оценки инвестиционной привлекательности.

При разработке авторской методики учитывались научные работы, упоминаемые в данном исследовании (большое внимание было уделено труду Никишиной О. В. и Моргуновой Т. А., Саенко И.А.), сравнительная оценка портала ЕРЗ и классификация факторов влияния на инвестиционную привлекательность объектов.

Предлагаемая методика опирается на оценку качественных и количественных параметров объектов жилой недвижимости и окружающей жилой среды в рамках удовлетворения жилищной потребности. Исследование факторов, влияющие на инвестиционную привлекательность жилой недвижимости, является основной задачей методики.

Рассмотрим поэтапно последовательность разработки методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

Первый этап – формирование уровней влияния на инвестиционную привлекательность на основе разграничения внешних и внутренних факторов. В первом разделе настоящего исследования были приведены уровни инвестиционной привлекательности в разработанной авторской классификации факторов. Именно эти уровни мы берем за основу (рис. 2.6). Для разработки

методики используем только следующие уровни:

- 0-й уровень (условия заключения сделки);
- 1-й уровень (привлекательность территории и самого объекта);
- 2-й уровень (привлекательность ближайшего окружения объекта);
- ключевой уровень (соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения).

Не включен 3-й уровень, связанный с привлекательностью внешней среды (региона, рынка), так как он более масштабный и имеет незначительное влияние на выбор объекта (политические, экономические, природные и др. факторы влияния).



Рисунок 2.6 – Уровни влияния на инвестиционную привлекательность объектов жилой недвижимости

Уровни, в свою очередь, делятся на подуровни, так как это связано с тем, что при выборе объекта потребитель начинает анализ с местоположения объекта и заканчивая выбором конкретной квартиры. Выделены следующие подуровни со своими критериями оценки: юридическая частота, рейтинг застройщика, характеристика объекта, характеристика придомовой территории, местоположение объекта, инфраструктура, транспортная доступность (рис. 2.7).

Главенствующим фактором при выборе жилья является соотношение цены и площади/качества квартиры: потребители предпочитают качественное

жилье, но при этом максимально «комфортное» по цене предложение, при этом большое значение имеют удобная планировка и тип дома [55].

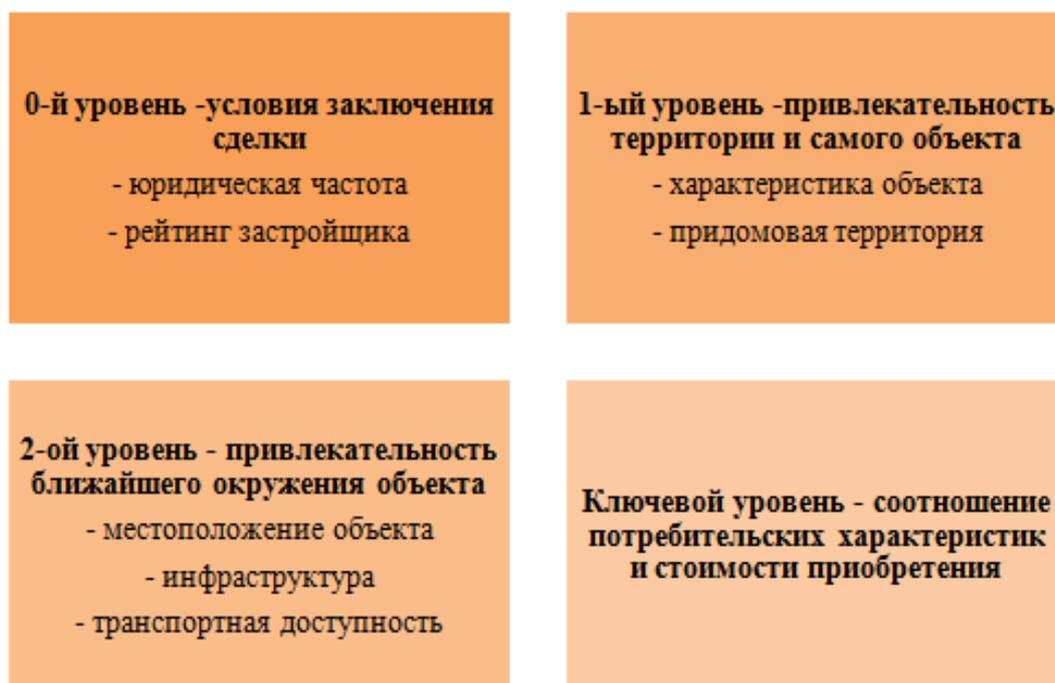


Рисунок 2.7 – Подуровни влияния на оценку инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

Благоустройство территории – обязательное условие при возведении жилья: наличие детских площадок, озеленение, возможное ограждение территории.

Под социальной инфраструктурой понимается наличие учреждений в шаговой доступности, обеспечивающих социально-культурные услуги (учреждения образования, здравоохранения, культуры, спорта и т.д.).

Транспортная доступность – один из ключевых параметров при определении качества жизни и один из популярных при выборе жилья покупателями недвижимости. Транспортная доступность определяется качеством подъездных путей и удаленностью остановок от общественного транспорта.

Разбивка на уровни и подуровни поможет структурировать параметры,

наглядно представить их иерархию.

Второй этап – формирование перечня критериев для каждого подуровня (табл.2.8). Каждый подуровень обладает своим набором критериев, характеризующие потребительские свойства объекта, и которые требуют внимания. Перечень критериев был составлен на основании составленной в пункте 1.2 классификации факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность. Отдельным пунктом в наборе критериев можно выделить соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения, показывающий общую картину привлекательности того или иного объекта жилой недвижимости.

Таблица 2.8 – Критерии оценки привлекательности проектов жилой недвижимости

Фактор	Составляющие
<i>0-й уровень – условия заключения сделки</i>	
Юридическая чистота	Уровень правомерности строительства объекта
	Уровень правоспособности
	Наличие обременений
Рейтинг застройщика	Репутация застройщика
<i>1-й уровень – привлекательность территории и самого объекта</i>	
Характеристика объекта	Планировка
	Стоимость 1 кв.м.
	Общая площадь квартир
	Этажность
	Материал стен
	Качество отделки
	Наличие систем видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации
Характеристика дворового пространства	Детская площадка
	Наличие парковочных мест
	Малые архитектурные формы
	Озеленение
	Огороженная территория
	Наличие охраны
<i>2-й уровень – привлекательность ближайшего окружения объекта</i>	
Местоположение объекта	Экологическая обстановка района
	Архитектура района
	Развитость района
	Близость к центру
Инфраструктура	Наличие объектов здравоохранения не более 300 метров

Окончание таблицы 2.8

Фактор	Составляющие
	Наличие объектов образования не более 300 метров
	Наличие детских садов не более 300 метров
	Наличие объектов досуга не более 300 метров
	Наличие спортивных объектов не более 300 метров
Транспортная доступность	Наличие остановок не более 300 метров
	Транспортная развязка
	Автомобильная доступность в час пик
<i>Ключевой уровень - соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения</i>	

Третий этап – определение показателя, характеризующий каждый критерий. Для оценки инвестиционной привлекательности и сравнения между собой, необходим количественный показатель.

Предлагается проведение оценки каждого критерия по 10-балльной шкале (1 – низкий показатель, 10 – высокий показатель). При суммировании будет выдан итоговый показатель, характеризующий привлекательность проекта.

С помощью предлагаемого метода, сформированного на основе потребительских характеристик жилья, потребители имеют возможность наглядно оценить интересующие их варианты объектов жилой недвижимости, предлагаемых на рынке, а застройщики могут выстроить ориентир на определенную категорию покупателей.

3 Оценка и разработка мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

В третьей главе приведена характеристика инвестиционно-строительной деятельности и статистика рынка жилья, проведена оценка инвестиционной привлекательности нескольких вариантов жилых комплексов г. Красноярска авторским методом и даны рекомендации по повышению привлекательности объектов жилой недвижимости, позволяющие улучшить жилищные условия населения.

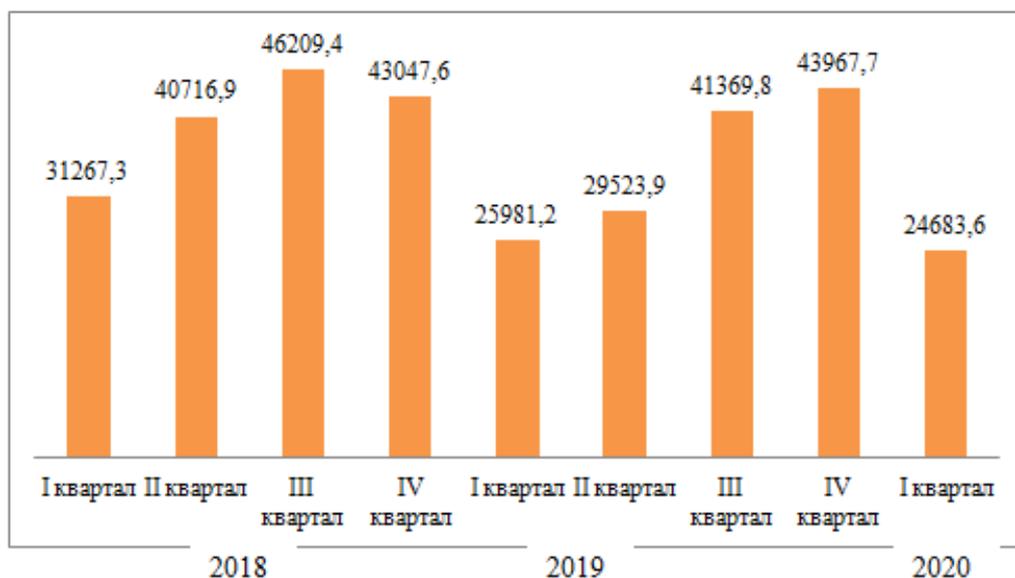
3.1 Характеристика инвестиционно - строительной деятельности и рынка жилья г. Красноярска

Строительная отрасль является одной ведущих областей народного хозяйства. Это обусловлено тем, что объекты недвижимости, как упоминалось выше, удовлетворяют первоочередные потребности населения, а вложения в создание объектов недвижимости являются, как правило, самыми прибыльными и эффективными. Но в то же время строительная отрасль является наиболее рискованным и трудоемким сегментом.

Об эффективности этого вида деятельности свидетельствует динамика ввода в эксплуатацию жилой недвижимости и структура направлений использования инвестиций в основной капитал.

Согласно данным Красноярскстата [56] объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2019 г. составил 10263,4 млн. рублей, или 120,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2019 г. - 35528,3 млн. рублей, или 99,2% (рис. 3.1).

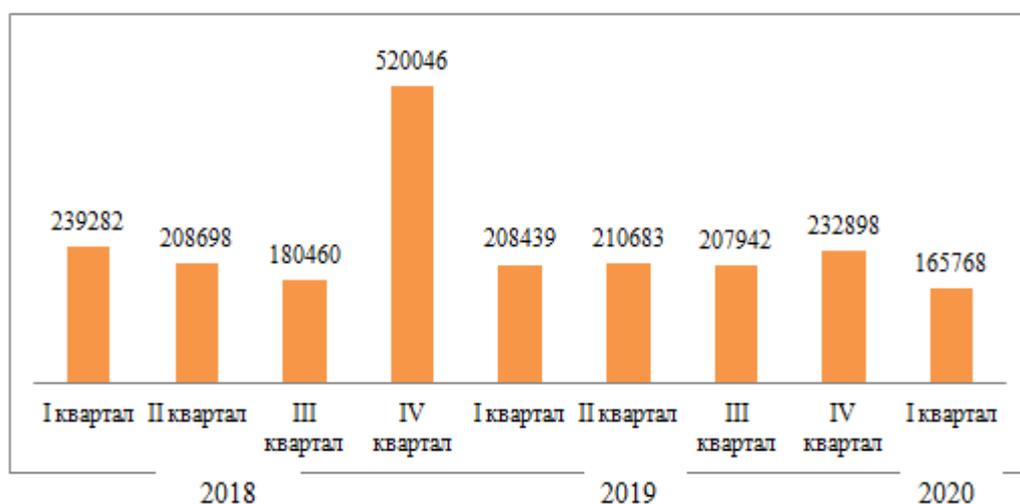
В апреле 2020 г. организациями всех форм собственности построено 9 жилых домов, населением – 150 жилых домов. Всего построено 1146 новых квартир.



Источник: Красноярскстат [56]

Рисунок 3.1 - Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млн. рублей

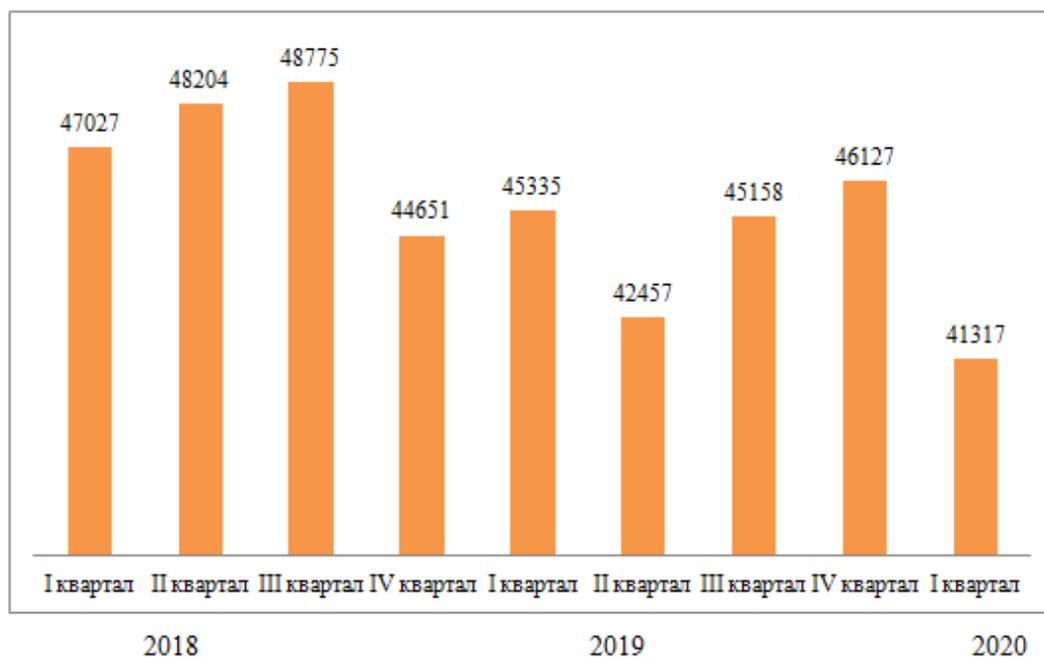
Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 133,5 тыс. м², или 47,3% общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2020 г. (рис. 3.2).



Источник: Красноярскстат [56]

Рисунок 3.2 - Динамика ввода в действие общей площади жилых домов, м²

Средняя стоимость строительства 1 м² общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа в январе-марте 2020 г. составила 41317 рублей (рис. 3.3).



Источник: Красноярскстат [56]

Рисунок 3.3 - Средняя стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов, рублей

На период с 2019 года разработана отраслевая программа финансирования строительства в Красноярском крае - «Развитие строительной отрасли Красноярского края на 2019-2021 годы». Программа предусматривает к 2021 году развитие жилищного строительства с опережающим обустройством массивов жилищной застройки инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой. Целевым показателем программы является ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования около 1300,0 тыс. кв. м. Такое количество площадей должно быть построено посредством 14 застройщиков Красноярского края. Крупнейшими застройщиками, осуществляющими строительство жилья на территории города Красноярска, являются:

- ООО УСК «Сибиряк»;
- ГСК «Красстрой»;
- ООО ФСК «Монолитинвест»;
- АО «Фирма Культбытстрой»;
- ООО «Альфа»;
- ООО «Омега».

Наибольшие затраты программы уходят на создание доступности жилья для граждан.

В целом текущая ситуация в жилищном строительстве остается непростой. Строительные организации консервативно оценивают перспективы развития отрасли, несмотря на высокую потребность в улучшении жилищных условий.

Рассмотрим подробнее, какие типы жилья имеют спрос на сегодняшний день.

В структуре многоквартирного строительства по классам качества преобладают дома стандарт- (44%) и комфорт-класса (45%). Данные классы относятся к группе массового жилья.

Стандарт-классы характерны тем, что имеют минимальное благоустройство придомовой территории; планировки квартир стандартные, площадь которых составляет от 30 до 90 м²; чаще всего дома панельные, реже - кирпичные.

Жилье комфорт-класса чаще всего монолитно-каркасные, площадь квартир от 38 до 150 м²; имеют благоустроенную придомовую территорию.

Популярность квартир массового жилья заключается в целевой аудитории. Проблема выбора жилья встает чаще всего перед молодыми семьями со средним или ниже среднего уровнем дохода, которые впервые хотят приобрести собственное жилье. Для них имеет большое значение доступная цена, безопасность района, наличие основных элементов инфраструктуры в шаговой доступности.

Еще один тип покупателя – это инвестор, желающий сохранить свои средства путем приобретения квартиры. Таким образом, покупка жилья является отличным вложением инвестиций. Инвесторы могут в дальнейшем использовать приобретенную жилую недвижимость в качестве источника дополнительного дохода путем сдачи в аренду [57].

Наибольшим успехом у покупателей массового жилья пользуются однокомнатные квартиры площадью около 35-38 м² и двухкомнатные 54-60 м² [58].

На квартиры бизнес-класса приходится 9% от общей площади строящегося жилья, на элитные квартиры – 2%. Бизнес-класс и элитные (премиум) относятся к жилью повышенной комфортности.

Квартиры бизнес-класса расположены ближе к центру, где хорошо развита инфраструктура. Дома кирпичные или монолитно-кирпичные и строятся по индивидуальным проектам. Площадь квартир составляет от 44 до 240 м². В жилом комплексе бизнес-класса имеется собственная инфраструктура, придомовая территория огорожена и благоустроена.

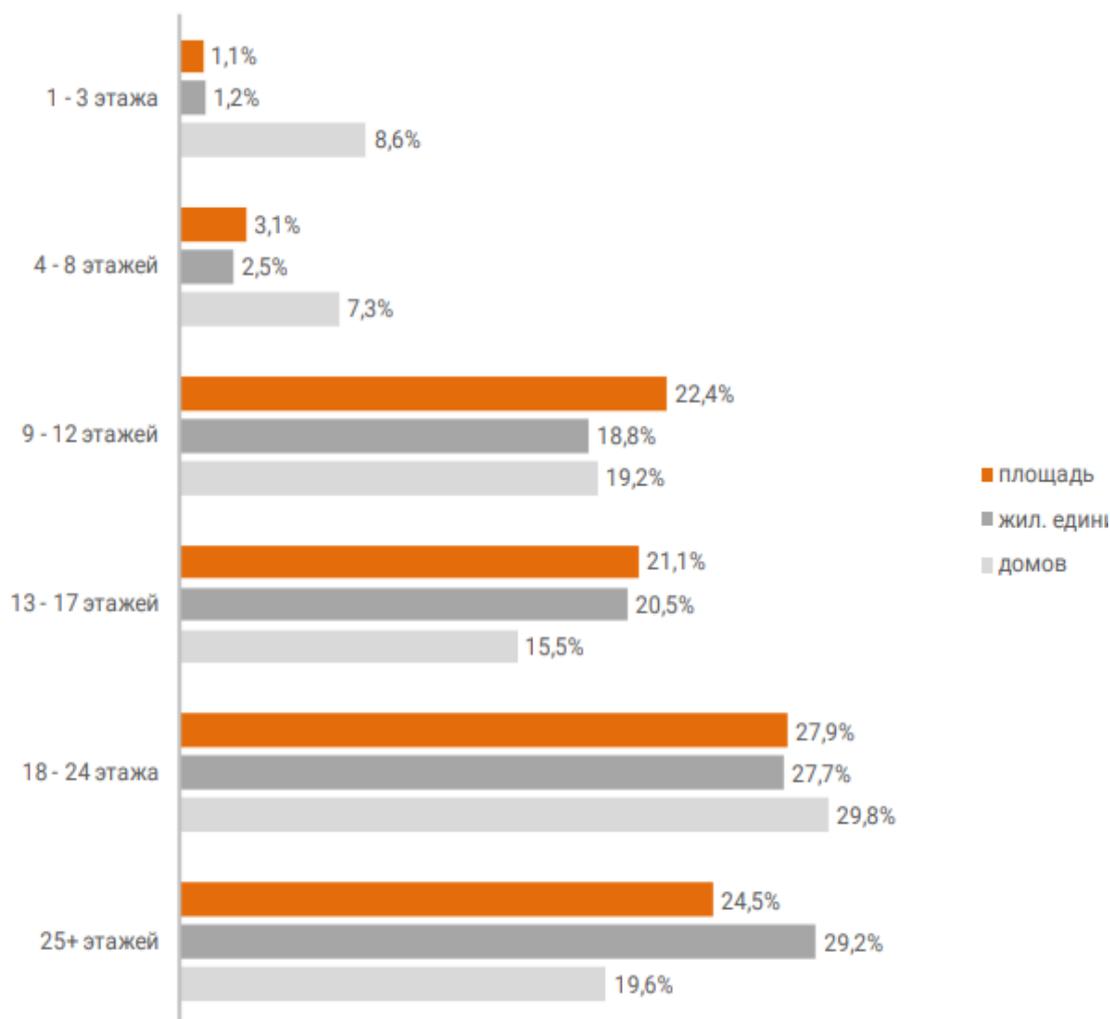
Элитные жилые комплексы расположены рядом с центром, в исторических районах города. Дома кирпичные, площадь квартир от 80 м². Квартиры в таких домах сдаются с готовой отделкой. Придомовая территория благоустроена и имеется охрана.

Целевая аудитория не так масштабна как аудитория массового жилья. Это люди с высоким уровнем дохода, требовательные к качеству недвижимости и приобретающие жилье не впервые.

По этажности наибольшая доля жилья приходится на дома высотой 18-24 этажа - 27,9% от всей площади строящегося жилья. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Красноярском крае составляет 24,5%.

В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 23,9% [59].

Динамика изменения доли высотного строительства в Красноярском крае представлена на рисунке 3.4.



ЕРЗ- аналитика. Аналитический обзор - Красноярский край [37]

Рисунок 3.4– Распределение жилых новостроек Красноярского края по этажности, апрель 2020

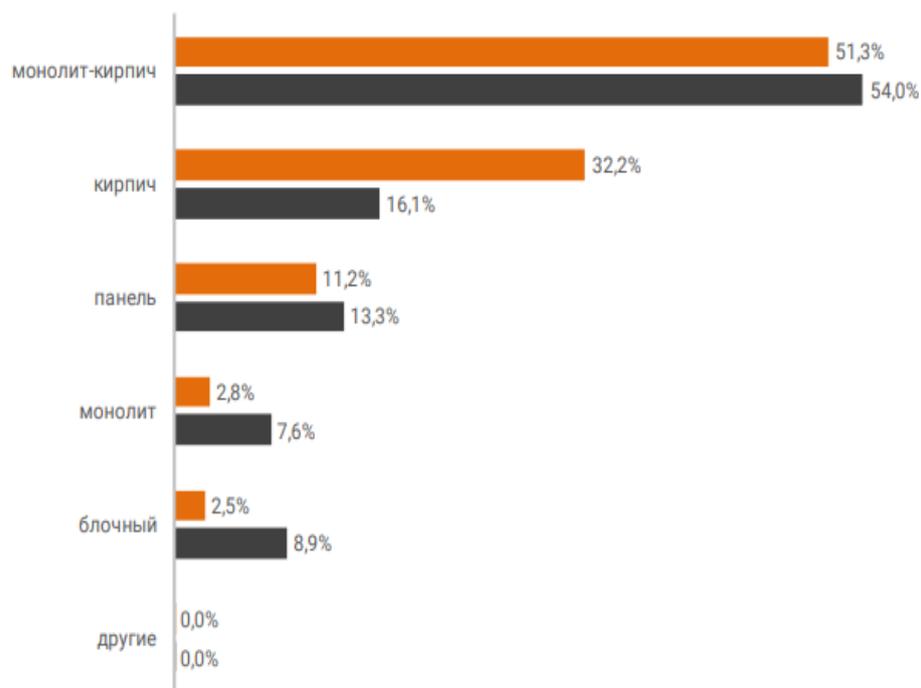
Как видно из рисунка, по совокупной площади жилых единиц (строящиеся дома и жилые единицы) лидируют 18-24-этажные дома. Квартиры на верхних этажах всегда пользуются повышенным спросом, так как потенциальных покупателей привлекают видовые характеристики с окон, в особенности, если окна выходят на лесные массивы или водоемы. Отсюда вытекает спрос именно на высотные дома.

В массовом сегменте наибольшим спросом пользуются средние этажи – чаще всего это 6-10 этажи.

Наиболее распространенным материалом стен жилья в Красноярском крае является монолит-кирпич. Из него возводится 51,3% от всей площади

жилищного строительства.

В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах — 54,0% (рис. 3.5).



ЕРЗ- аналитика. Аналитический обзор - Красноярский край [37]

Рисунок 3.5 – Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Красноярском крае, апрель 2020

Среди строящегося жилья Красноярского края у 61,3% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016 [60].

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 57,2% площади жилых единиц.

Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено на рисунке 3.6.

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Красноярском крае, составляет 54,2 м².



ЕРЗ- аналитика. Аналитический обзор - Красноярский край [37]

Рисунок 3.6 – Распределение жилых новостроек Красноярского края по материалам стен (по утвержденной форме ПД), апрель 2020

По Российской Федерации этот показатель составляет 49,7 м². При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Красноярского края, разрешение на строительство которых выдано в 2019 году, составляет 40,3 м².

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СК ЭКО» — 35,1 м² (ЖК «Ярослав»).

Самая большая — у застройщика «ИК Стратегия» — 154,7 м² (ЖК «Адмирал»). В таблице 3.1 представлены застройщики г. Красноярска и средняя площадь строящихся жилых единиц.

Таблица 3.1 – Распределение средней площади квартир по застройщикам

Застройщик	Средняя площадь квартиры, м ²
СК ЭКО	35,1
ГСК Красстрой	35,9
ГК Монтаж-Строй	37,7
КрасИнженерПроект	39,7
ФСК Готика	40,8
Сибирское инвестиционное агентство	41,7
СУ 208	42,2
КРСКА	44,00
АнГор	44,9
Альфа	45,4
Компания Инвест-Проект	46,7
ГСК Спецстрой	46,9
Сибирь-Инвест	47,1
СК Этажи	48,8
ГК Зодчий	49,3
ГСК Арбан	52,00
СГ Ментал-Плюс	52,8
Культбытстрой	56,5
УСК Сибиряк	60,1
ПСК Омега	61,1
СК СибЛидер	61,5
Компания Сибагропромстрой	61,6
СГ СМ.СИТИ	61,8
ГК Монолитхолдинг	69,7
Компания Сигма	77,5
К Стратегия	154,7

В настоящее время цены на жилье в новостройках повышаются, что может быть вызвано ростом издержек застройщиков из-за произошедшего повышения НДС и происходящих изменений в законодательстве по вопросам долевого строительства.

По данным Красноярскстата на 1 квартал 2020 составила 559 617,00 рублей (табл.3.2).

Таблица 3.2 – Средняя цена за 1 кв.м. общей площади квартир на рынке жилья, Красноярский край

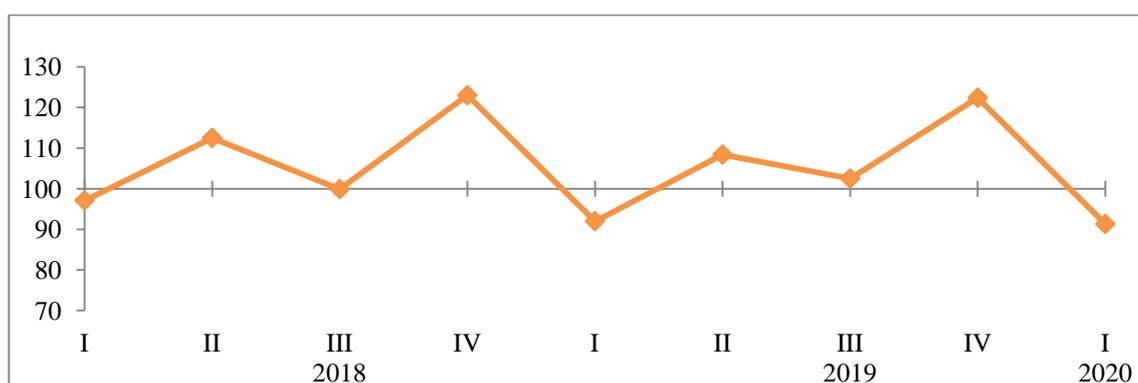
квартал	2016	2017	2018	2019	2020
I	50140,01	48592,72	51291,25	54794,64	59617,00
II	49588,35	49096,81	52045,88	55818,22	-

Окончание таблицы 3.2

III	49640,6	50537,68	52603,88	56825,18	-
IV	49408,79	50990,15	53505,68	56769,00	-

По сравнению с IV кварталом 2019 года стоимость 1 кв.м. увеличилась на 2 848,00 рублей. В категории новостроек отмечено повышение цен на квартиры среднего качества – на 1,7 %. И только на 0,1 % снизились цены на квартиры улучшенного качества.

Динамика приобретения жилой недвижимости зависит от уровня доходов населения. В части денежных доходов населения реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2020 г. по отношению к I кварталу 2019 г. снизились на 0,7%.



Источник: Красноярскстат [56]

Рисунок 3.7 – Реальные располагаемые денежные доходы населения (в процентах к среднеквартальному значению 2017 года)

Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Красноярского края, составило 4 239, что на 3,0% больше уровня 2019 г. (4 114), и на 3,1% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (4 374).

За 2 месяца 2020 г. количество ипотечного жилищного кредитования, выданных жителям Красноярского края под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 953, что на 16,6% меньше, чем в 2019 г. (1 143), и на 21,4% меньше соответствующего значения 2018 г. (1 213).

3.2 Оценка инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости г. Красноярска

Для того чтобы понять, насколько объект недвижимости привлекателен как для потребителя, так и застройщика, необходимо провести оценку нескольких на выбор объектов жилой недвижимости г. Красноярска.

Для проведения оценки были выбраны следующие жилые комплексы [61]:

- ЖК «Преображенский»;
- ЖК «Арбан SMART на Шахтеров»;
- ЖК «Уютный дом на Калинина»;
- ЖК «На высоте»;
- ЖК «Образцово»;
- ЖК «Панорама».

Методика оценки должна быть направлена на систему параметров, характеризующих потребительские свойства объекта. Жилые комплексы будут оцениваться согласно авторской методике оценки инвестиционной привлекательности, отраженной в п. 2.3 настоящего исследования.

Перед проведением оценки рассмотрим небольшую характеристику каждого из представленных проектов новостроек [62, 63, 64, 65].

ЖК «Преображенский». Застройщиком данного жилого комплекса является ООО «Красноярск-СИТИ» (входит в состав группы компаний «Монолитхолдинг»). Застройщик занимает 6 место в топ-10 надежных застройщиков на 2019 год.

Новый ЖК находится в Советском районе – самом большом по площади и численности населения. Экологическую обстановку района значительно отягощает завод КРАЗ, а также группа промышленных предприятий по производству бетона, цемента и т.п. Только за счет особенностей рельефа некоторые микрорайоны, находящиеся на возвышенностях (например,

Солнечный) менее подвержены загрязнению [66].

Жилой комплекс, смотря со стороны транспортных потоков, имеет выгодное местоположение.

Комплекс привлекает внимание потребителей шаговой доступностью объектов досуга и образования. Также в микрорайоне планируется строительство поликлиники.

ЖК позиционируется как жилье комфорт и бизнес-класса, рассчитанный на слои населения со средним уровнем достатка и состоятельных людей, требовательных к комфортабельности и безопасности жилья.

По замыслу проекта предусмотрены подземные парковки под каждым домом для собственников жилья, что позволит решить проблему нехватки парковочных мест. Безопасными и свободными от транспорта будут закрытые дворы комплекса. Территория микрорайона будет оснащена камерами видеонаблюдения, иметь пожарную и охранную сигнализацию.

Жилой комплекс монолитно-кирпичный. Такие дома отличаются долговечностью и прочностью, способны выдерживать значительные землетрясения. Кроме того, в последнее время покупатели обращают внимание на такой параметр как экологичность.

Общая площадь квартир ЖК от 34 до 183 м². Стоимость 1 м² (в среднем 54 000 рублей) выше средней цены на I квартал 2019 г. – от 44 578 рублей.

В целом проект весьма привлекателен со стороны потребителей: надежный застройщик, развитая инфраструктура и транспортная доступность, характеристика жилья.

Минусом является экологическая обстановка района и высокие цены жилья.

ЖК «Арбан SMART на Шахтеров». Под торговой маркой «ГСК «АРБАН» в настоящее время работают 6 предприятий, осуществляющих различные виды деятельности строительного цикла. Застройщик позиционируется как надежный, с более 20-летним опытом на строительном рынке и занимает 7 место в топ-10 надежных застройщиков на 2019 г.

ЖК «Арбан SMART на Шахтеров» находится в центральном районе - стадион Локомотив, Часовня, набережная реки Енисей и микрорайон Покровка с частным сектором. В районе есть две экологические проблемы – высокая плотность выхлопных газов и низменность, в которую оседают отходы всех промышленных предприятий. Спасают положение в этих районах только зеленые насаждения и парки.

ЖК имеет удачную транспортную доступность: по микрорайону расположены автобусные остановки, до центра города можно добраться за 10 минут.

Социальные объекты в шаговой доступности – детские сады, торговые и бизнес-центры, медицинские учреждения, гипермаркет и продуктовые магазины, спортклубы.

ЖК позиционируется как жилье комфорт-класса. Общая площадь квартир варьируется от 28 до 70 кв.м. Согласно классификации жилой недвижимости по единым стандартам, разработанным РГР средний метраж квартиры от 28 характерен больше для эконом-класса.

Дворы закрыты от движения машин. Планируется подземный паркинг, что позволит решить проблему нехватки парковочных мест. Автопарковка рассчитана на 99 машино-мест, но, учитывая то, что комплекс состоит из 480 квартир, такое количество парковочных мест существенно мало.

В каждом подъезде есть помещение для хранения колясок, это особенно актуально, если в квартире нет лишних метров.

В квартирах запроектированы специальные места-ниши под шкафы, необходимую бытовую технику, и есть возможность зонирования пространства. Таким образом, остается больше свободного места в жилых комнатах. Стоимость 1 м² (от 56 996 рублей) выше средней цены на I квартал 2019 г.

Жилой комплекс выполняется из кирпича. Кирпичные дома имеют большое количество положительных качеств: стойкость, долговечность, сохранение тепла, экологичность. Данные преимущества привлекают потребителей к приобретению квартир в кирпичных домах.

Жилой комплекс привлекает внимание такими критериями как: надежный застройщик, приемлемые цены, транспортная доступность и развитая инфраструктура. Весьма интересно решение сохранения больше свободного пространства в квартирах.

Минусом можно выделить нехватку парковочных мест, высокие цены жилья и экологическую обстановку местоположения. Но, несмотря на экологию Центрального района, он привлекает потребителей своей налаженной инфраструктурой.

ЖК «Уютный дом на Калинина». Группа компаний «МЕНТАЛ-ПЛЮС» с более 15 лет стабильно развивается и специализируется на возведении жилых домов. Застройщик занимает 10 место в топ-10 надежных застройщиков на 2019 г.

Железнодорожный – небольшой район, его плюсом можно выделить близость центра. Минус - район довольно пыльный из-за крупных транспортных артерий.

ЖК «Уютный Дом на Калинина» располагается рядом с центром, в непосредственной близости к новой развязке на 2-ой Брянской. Остановки общественного транспорта располагаются недалеко от ЖК.

В шаговой доступности располагаются магазины, поликлиники. Детские сады и школы располагаются от жилого комплекса более 300 метров [67].

ЖК позиционируется как жилье комфорт-класса. Общая площадь квартир варьируется от 25 до 68 м². Согласно классификации жилой недвижимости по единым стандартам, разработанным РГР средний метраж квартиры от 28 м² характерен больше для эконом-класса.

Планируется наземная парковка на 250 машино-мест с закрытым благоустроенным двором. Учитывая, что комплекс состоит из 489 квартир, то количества парковочных мест не хватает. Стоимость 1 кв. м. (от 51 000 рублей) выше средней цены на I квартал 2019 г.

Жилой комплекс привлекает внимание такими критериями как: надежный

застройщик, приемлемые цены, транспортная доступность, стабильная экологическая обстановка района. Минусом можно выделить нехватку парковочных мест и отдаленного расположения объектов образования.

ЖК «На высоте». Строительная компания «Сиблидер» является крупным застройщиком и более 15 лет на строительном рынке.

Октябрьский район считается экологически чистым районом г. Красноярска. Определенную опасность для здоровья представляют антенные лоаторы, установленные неподалеку от улицы Ботанической, в целом же район располагает к спокойной и комфортной жизни.

Жилой комплекс «На высоте» расположен по улице Высотная, рядом с пер. Телевизорный. Вблизи ЖК имеются автобусные остановки. Комплекс расположен относительно делового центра города и по соседству с «MixMax».

Дом буквально граничит с ледовым дворцом и спортивной школой олимпийского резерва «Рассвет». Неподалеку расположены торговый квартал «На Свободном», торговый центр «Сибирский городок», школы. Ближайший детский сад расположен от жилого комплекса более 300 метров.

ЖК позиционируется как жилье комфорт-класса, рассчитанный на широкие слои населения со средним уровнем достатка.

По замыслу проекта предусмотрен подземный паркинг на 84 парковочных места. Учитывая, что жилой комплекс рассчитан на 231 квартиру, количество машино-мест не хватает. Внутренний двор жилого комплекса будет освобожден от машин. В целях безопасности гостевые парковки и проезжая часть вынесены за внешний периметр комплекса.

Общая площадь квартир варьируется от 39 до 139 м². Стоимость 1 м² (от 61 538 рублей) выше средней цены на I квартал 2019 г.

Положительными критериями жилого комплекса можно назвать: надежность застройщика, приемлемые цены, транспортная доступность, цены выше среднего, экологичность района.

Минусом можно выделить нехватку парковочных мест и отдаленного расположения объектов образования.

ЖК «Образцово». СГ «СМ.СИТИ» занимает 4 место в топ-10 надежных застройщиков на 2019 год. С 2006 года.

Центральная зона Кировского района – улицы Красноярский рабочий и Вавилова. Здесь расположены важные культурные объекты - Цирк и Театр Юного Зрителя.

ЖК располагается вблизи от октябрьского моста, аэрокосмического университета, ул. Щорса, выходит на ул. Мичурина и Грунтовую. Недалеко от комплекса находятся автобусные остановки. В шаговой доступности детские сады, небольшие продуктовые магазины. Ближайшая школа расположена более 500 метров от жилого комплекса.

ЖК позиционируется как жилье комфорт-класса. По замыслу проекта предусмотрен подземный паркинг, закрытый двор, система видеонаблюдения.

Общая площадь квартир варьируется от 34 до 78 м². Стоимость 1 м² (от 50 845 рублей) выше средней цены на I квартал 2019 г.

Положительными критериями жилого комплекса можно назвать: надежность застройщика, приемлемые цены, транспортная доступность, цены выше среднего, удовлетворительная экологическая обстановка района.

Минусом можно выделить нехватку парковочных мест и отдаленного расположения объектов образования.

ЖК «Панорама». СК «Зодчий» более 20 лет на строительном рынке и занимает 8 место в топ-10 надежных застройщиков на 2019 год.

Свердловский район, самый дальний на правом берегу, сегодня можно назвать экологически чистым. В Свердловском районе проходят ЖД, трамвайные и автомобильные дороги. ЖК находится недалеко от центра города, имеется прямой выезд на 4-й мост. Более 500 метров от комплекса расположены объекты образования, здравоохранения и досуга.

ЖК позиционируется как жилье комфорт-класса. Общая площадь квартир варьируется от 29 до 60 м². Согласно классификации жилой недвижимости по единым стандартам, разработанным РГР средний метраж квартиры от 28 м² характерен больше для эконом-класса. Стоимость 1 кв. м.

(от 42 000 рублей) ниже средней цены на I квартал 2019 г.

Положительными критериями жилого комплекса можно назвать: надежность застройщика, приемлемые цены, транспортная доступность, удовлетворительная экологическая обстановка района. Минусом можно выделить нехватку парковочных мест и отдаленного расположения объектов образования, здравоохранения и досуга.

Перейдем к оценке параметров инвестиционной привлекательности проектов новостроек, участниками которой являлись обычные потребители и представители в области проектирования и строительства.

Для проведения оценки привлекательности проектов новостроек г. Красноярска была составлена анкета на платформе Google формы.

Анкетирование делится на две части: опрос населения г. Красноярска как потенциальных инвесторов в жилую недвижимость и опрос экспертов в области проектирования и строительства. Такой подход был сделан с целью отразить взгляды на оценку тех или иных параметров привлекательности с точки зрения обывателя и с точки зрения профессионала в данной области. Анкетирование проводилось на период с 18.05.2020 по 30.05.2020.

Опрос потенциальных инвесторов. За период проведения анкетирования было опрошено 95 респондентов. Основная группа респондентов составило население возрастом 18-25 лет (около 47%) - это объясняется большей готовностью молодых людей принимать участие в подобных социологических исследованиях. Большинство респондентов работают в коммерческом учреждении – это около 53%. Ежемесячный доход респондентов в расчете на одного члена семьи составляет от 31 тыс. до 40 тыс. рублей (35%).

Согласно результатам анкеты, большинство опрошенных частично удовлетворены условиями проживания (59%). Практически все респонденты (94%) считают, в г. Красноярске строится достаточное количество объектов жилой недвижимости. Респонденты оценивали параметры предлагаемых проектов новостроек по 10-балльной шкале (1 – наихудшее значение, 10 – наилучшее значение). Результаты анкетирования представлены в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Результаты оценки привлекательности проектов новостроек г. Красноярск

Фактор	Показатель					
	ЖК «Преображенский» (ул. Петра Подзолкова, ул. Петра Ломако)	ЖК «Арбан SMART на Шахтеров» (ул. Линейная)	ЖК «Уютный дом на Калинина» (ул. Калинина)	ЖК «На высоте» (ул. Высотная)	ЖК «Образцово» (ул. Волжская)	ЖК «Панорама» (ул. Прибойная)
Юридическая частота (уровень правоспособности, наличие обременений и т.д.)	6	8	6	7	6	5
Рейтинг застройщика	8	8	6	6	5	4
Характеристика объекта (планировка, общая площадь квартир, качество отделки и т.д.)	4	4	6	7	6	5
Характеристика придомовой территории (элементы благоустройства и озеленение, наличие парковочных мест и т.д.)	6	8	7	7	5	4
Местоположение объекта (экологическая обстановка района, архитектура зданий и т.д.)	7	5	4	7	3	8
Социальная инфраструктура района (наличие объектов здравоохранения, образования, детских и т.д.)	7	6	5	6	5	4

Окончание таблицы 3.3

Фактор	Показатель					
	ЖК «Преображенский» (ул. Петра Подзолкова, ул. Петра Ломако)	ЖК «Арбан SMART на Шахтеров» (ул. Линейная)	ЖК «Уютный дом на Калинина» (ул. Калинина)	ЖК «На высоте» (ул. Высотная)	ЖК «Образцово» (ул. Волжская)	ЖК «Панорама» (ул. Прибойная)
Транспортная доступность (наличие остановок, транспортная развязка и т.д.)	5	7	5	8	3	5
Соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения	4	7	5	8	6	6
ИТОГО	47	53	44	56	39	41

Суммируем показатели оценки и проведем сравнение проектов (табл. 3.4).

Таблица 3.4 – Сравнение проектов новостроек

Название ЖК	Итоговый показатель
ЖК «На высоте»	56
ЖК «Арбан SMART на Шахтеров»	53
ЖК «Преображенский»	47
ЖК «Уютный дом на Калинина»	44
ЖК «Панорама»	41
ЖК «Образцово»	39

Исходя из сравнения, можно сделать вывод, что самым привлекательным для потенциальных арендаторов является ЖК «На высоте». Респонденты высоко оценили жилой комплекс практически по всем параметрам начиная с характеристики объекта и заканчивая ближайшим окружением.

Низкую степень инвестиционной привлекательности показал ЖК «Образцово» по причине малоразвитой транспортной доступности и местоположения объекта.

Опрос экспертов в области строительства и проектирования. Было опрошено 80 респондентов. Из них большинство анкетированных составляют проектировщики - около 43% (рис. 3.8). Результаты анкетирования представлены в таблице 3.5.

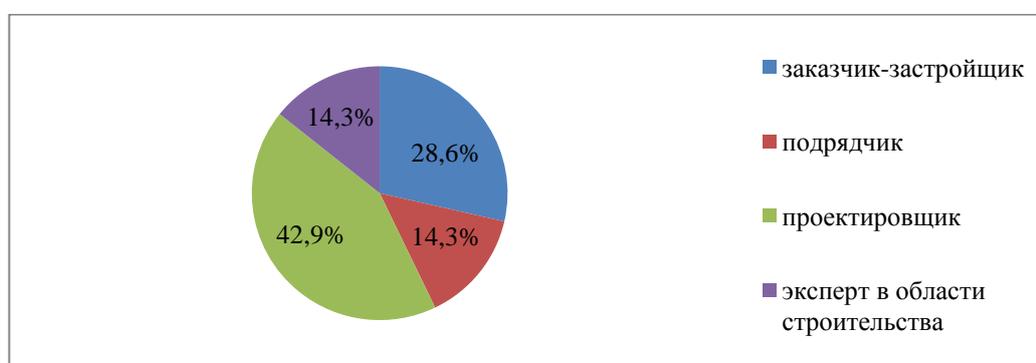


Рисунок 3.8 – Категории анкетированных при опросе экспертов в области строительства и проектирования

Таблица 3.5 – Результаты оценки привлекательности проектов новостроек г. Красноярска

Фактор	Показатель					
	ЖК «Преображенский» (ул. Петра Подзолкова, ул. Петра Ломако)	ЖК «Арбан SMART на Шахтеров» (ул. Линейная)	ЖК «Уютный дом на Калинина» (ул. Калинина)	ЖК «На высоте» (ул. Высотная)	ЖК «Образцово» (ул. Волжская)	ЖК «Панорама» (ул. Прибойная)
Юридическая частота (уровень правоспособности, наличие обременений и т.д.)	7	8	7	6	6	5
Рейтинг застройщика	7	8	6	6	5	4
Характеристика объекта (планировка, общая площадь квартир, качество отделки и т.д.)	7	9	8	8	7	5
Характеристика придомовой территории (элементы благоустройства и озеленение, наличие парковочных мест и т.д.)	8	5	5	5	7	6
Местоположение объекта (экологическая обстановка района, архитектура зданий, развитость и благоустройство района, близость к центру и т.д.)	6	7	6	3	6	3

Окончание таблицы 3.5

Фактор	Показатель					
	ЖК «Преображенский» (ул. Петра Подзолкова, ул. Петра Ломако)	ЖК «Арбан SMART на Шахтеров» (ул. Линейная)	ЖК «Уютный дом на Калинина» (ул. Калинина)	ЖК «На высоте» (ул. Высотная)	ЖК «Образцово» (ул. Волжская)	ЖК «Панорама» (ул. Прибойная)
Социальная инфраструктура района (наличие объектов здравоохранения, образования, детских садов, объектов досуга ит.д.)	10	9	5	5	6	6
Транспортная доступность (наличие остановок, транспортная развязка и т.д.)	8	9	5	8	5	5
Соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения	6	9	9	8	4	6
ИТОГО	59	64	51	49	46	40

Суммируем показатели оценки и проведем сравнение проектов (табл. 3.6).

Таблица 3.6 – Сравнение проектов новостроек

Название ЖК	Итоговый показатель
ЖК «Арбан SMART на Шахтеров»	64
ЖК «Преображенский»	59
ЖК «Уютный дом на Калинина»	51
ЖК «На высоте»	49
ЖК «Образцово»	46
ЖК «Панорама»	40

Исходя из сравнения, можно сделать вывод, что самым привлекательным с профессиональной точки зрения является ЖК «Арбан SMART на Шахтеров». Респонденты высоко оценили жилой комплекс практически по всем параметрам. Также данный жилой комплекс входит в топ-10 лучших новостроек г. Красноярска по мнению портала об архитектуре и строительстве «Деловой квартал» [68].

Низкую степень инвестиционной привлекательности в ходе опроса показал ЖК «Панорама» по причине малоразвитой транспортной доступности, характеристики объекта и его местоположения. Также негативным фактором служит задержка сдачи комплекса, что влияет на общую репутацию застройщика.

Основываясь на данных, указанных выше, можно сделать вывод, что взгляды потребителя и застройщика имеют свои различия. Это обусловлено тем, что застройщик смотрит на недвижимость с профессиональной точки зрения как на объект капитального строительства со всей ее спецификой, так сказать изнутри. Потребитель же видит объект жилой недвижимости «поверхностно» и может руководствоваться информацией, предоставленной по мере доступности.

Проведение анкетирования показало, что методика оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости,

разработанная в настоящем исследовании, понятна для респондентов и не занимает длительного времени на ее заполнение. Таким образом, можно считать, что методика на практике применена эффективно.

3.3 Рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

Основными исполнителями мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости являются органы власти и застройщик. Роль органов власти проявляется в урегулировании социально-экономической сферы жизни общества. Функциями государства на рынке жилья служат [69]:

- принятие государственных программ, способные поддержать платежеспособный спрос на жилье среди населения и обеспечение им отдельных категорий граждан;
- регулирование величины процентной ставки по ипотечным кредитам;
- осуществление государственного контроля за состоянием жилищного фонда и т.д.

Застройщик в сфере жилой недвижимости также выступает одним из ключевых участников инвестиционно-строительного процесса. Эффективность деятельности застройщика имеет значение как для него самого (получение прибыли от реализации жилой недвижимости), так и для потребителя (решение жилищной проблемы и повышение качества жилья). Застройщик при поддержке органов власти способен выполнить задачи по созданию качественного и доступного жилья и провести комплексную застройку территории, удовлетворив жилищные потребности населения и обеспечив граждан окружающей инфраструктурой, и тем самым повысить привлечение инвестиций в свои проекты [70]. Рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности указаны на рисунке 3.9 [71].



Рисунок 3.9 – Дерево рекомендаций по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

Блоки рекомендаций принадлежат к определенному уровню привлекательности, разработанных в данном исследовании.

В нулевой уровень входит предоставление юридической частоты сделок между сторонами. Большинство потребителей не имеют юридического образования и не могут распознать моменты, которые могут привести к рискам. Для сокращения неправомерных сделок предлагается предоставлять первичную юридическую помощь на безвозмездной основе. Для правомерности выполнения застройщиком своих обязанностей требуется ужесточение механизма регулирования его деятельности. Данное предложение позволит сократить число недобросовестных застройщиков.

Первый уровень включает в себя повышения качества и доступности жилья. На качество жилья может повлиять разработка механизмов обеспечения органами власти жилищного строительства земельными участками и их инфраструктурному обустройству. На решение этой задачи необходимо предоставление участков из публичной собственности. Доступность жилой недвижимости возможно путем создания условий для развития массового жилищного строительства путем снятия административных барьеров на рынке жилищного строительства. Для создания рынка доступного наемного жилья необходимо стимулирование застройщиков. Интерес квалифицированных инвесторов к реализации подобных проектов возможен за счет заказа строительства малогабаритных квартир, которые, в свою очередь, приводят к снижению общих расходов на строительство (сокращение времени работ и материалов). Также необходимо создание условий для развития ипотечного жилищного кредитования путем выпуска ипотечных ценных бумаг.

Ко второму уровню относится блок «градостроительная деятельность». Для развития окружения объекта жилой недвижимости необходимо внедрение комплексных проектов застройки городской территории с помощью муниципалитета города.

Данные мероприятия послужат развитию сегменту рынка жилья, и способствуют удовлетворению жилищных потребностей населения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Главной целью являлось совершенствование методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

Изучена теоретические аспекты формирования инвестиционной привлекательности жилой недвижимости: рассмотрены различные интерпретации ученых на понятие «инвестиционная привлекательность» и проведен опрос населения о его сущности. На основании проанализированных результатов было сформировано авторское понятие «инвестиционной привлекательности».

В исследовании была сформирована классификация факторов, влияющие на инвестиционную привлекательность жилой недвижимости, которые делятся на следующие уровни оценки привлекательности:

- условия заключения сделки;
- привлекательность самого объекта;
- привлекательность прилегающей территории;
- привлекательность региона, в котором располагается объект;
- соотношение потребительских характеристик к и стоимости приобретения.

Важные критерии, формирующие инвестиционную привлекательность жилой недвижимости и развитие которых позволит повысить инвестиционную привлекательность, входят характеристики жилых помещений, требования к зданию, окружению жилого комплекса, инфраструктуре территории.

Для разработки стратегических путей развития инвестиционной привлекательности отправным моментом является анализ внутренней среды жилой недвижимости, целью которого становится выявление сильных и слабых сторон рыночной системы, возможностей и угроз со стороны влияния внешнего и внутреннего рынка жилой недвижимости.

Наиболее значимыми участниками системы управления были выделены государство, застройщик и потребитель. Поддержка государства выражается в

улучшении жилищных условий, в программах развития жилой недвижимости и т.д. Большое влияние на инвестиционную привлекательность объекта жилой недвижимости имеет застройщик, который на стадии проекта задает определенные характеристики реализуемого объекта недвижимости: местоположение, уровень комфортности и параметры качества жилья и т.д., основываясь на потребительском поведении. Потребитель является участником, формирующим рыночный спрос, так как увеличение доходов населения влечет за собой увеличение спроса на более качественное, более дорогое, жилье и уменьшение спроса на менее качественное.

Для повышения привлекательности жилой недвижимости со стороны населения с помощью дорожной карты были разработаны следующие мероприятия:

- разработка методики оценки привлекательности жилой недвижимости;
- обеспечение качественным жильем;
- повышение доступности жилья;
- обеспечение равномерного строительства инфраструктуры и объектов жилищного строительства.

Согласно проведенному анализу рынка жилья г. Красноярска сделан вывод, что в связи с сокращением доходов населения спросом сегодня пользуются в основном самые доступные по цене одно- и двухкомнатные квартиры как на первичном, так и на вторичном рынках.

Были проанализированы различные методы оценки инвестиционной привлекательности. Из анализа следует, что все методы имеют как достоинства, так и недостатки. Все известные подходы объединяет один главный недостаток – они позволяют определить лишь стоимость объекта жилой недвижимости на определенный момент времени, но не направлены на систему параметров, характеризующих потребительские свойства объекта. В рамках курсового проекта была разработана авторская методика оценки инвестиционной привлекательности и проведена оценка привлекательности проектов

новостроек согласно разработанной методике в настоящем исследовании. Оценка показала, на что обращают внимание потребители и какова точка зрения эксперта в области строительства и проектирования на те или иные проекты.

Проведение оценки позволило разработать мероприятия, позволяющие повысить инвестиционную привлекательность жилой недвижимости, а именно:

- повышение качества жилья;
- повышение доступности жилья;
- формирование системы эффективного управления жилищным фондом;
- формирование инвестиционных комплексных проектов по градостроительному развитию новых районов.

Застройщик как профессиональный участник рынка жилой недвижимости при поддержке органов государственной власти способен выполнить задачи по созданию качественного и доступного жилья, удовлетворив жилищные потребности населения, и тем самым повысить привлечение прибыли в свои проекты.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: фед. закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ ред. от 03.08.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;
2. Денисов, Н.А. Обеспечение населения России жильем: история, современное состояние, пути решения жилищной проблемы // Уровень жизни населения регионов России. - 2007. - №4. - С. 17-28;
3. Саенко, И.А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости / И.А. Саенко, С.А. Астафьев // Экономика и менеджмент недвижимости. - 2018. - №4. - С. 29-32;
4. Литвинова, В.В. Инвестиционная привлекательность и инвестиционный климат региона : монография / В.В. Литвинова - Москва: Финансовый университет, 2013. - 116 с.;
5. Ибрагимова, Г.Р. Формирование инвестиционной привлекательности муниципального образования / Г.Р. Ибрагимова // Проблемы и перспективы экономики. - 2012. - С. 197-199;
6. Нгуен Тхи Тху Тхыонг. Содержание понятия инвестиционной привлекательности / Нгуен Тхи Тху Тхыонг // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. - 2013. - С.147-153;
7. Калугина, Н.К. Сущность понятий «инвестиционная привлекательность» и «инвестиционный потенциал» региона [Электронный ресурс] / Н.К. Калугина // Гуманитарные научные исследования. - 2018. - № 10. - Режим доступа : <http://human.snauka.ru/2018/10/25249>;
8. Селихова, О.Н. Инвестиционная привлекательность / О.Н. Селихова // Economics. - 2016. - № 6. - С. 45-48;
9. Глухов, В.В. Экономические основы экологии : учебное пособие / В.В. Глухов, Т.П. Некрасова. - Санкт-Петербург: Питер, 2003 - 278 с.;

10. Севрюгин, Ю.В. Оценка инвестиционной привлекательности промышленного предприятия : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Севрюгин Юрий Витальевич. - Москва, 2004. - 26 с.;
11. Прибыткова, Г.В. Конкурентоспособность как индикатор инвестиционной привлекательности / Г.В. Прибыткова // Инвестиции в России . - 2006. - №9 - С.3-7;
12. Староверова, Г.С. Экономическая оценка инвестиций : учебное пособие / Г.С. Староверова, А.Ю. Медведев, И.В. Сорокина. - Москва: Кнорус, 2006 - 155 с.;
13. Лях, П.А. Бизнес-карта и инвестиционная привлекательность регионов и предприятий : сб. тезисов докладов / П.А. Лях, И.Н. Новикова. - Пермь:ПТУ, 1993 - 156 с.;
14. Крейнина, М.Н. Анализ финансового состояния и инвестиционной привлекательности акционерных обществ в промышленности, строительстве и торговле : учебное пособие / М.Н. Крейнина. - Москва: Дело и Сервис, 2005. - 256 с.;
15. Фишер, П. Прямые иностранные инвестиции для России : Стратегия возрождения промышленности : учебник / П. Фишер. - Москва: Финансы и статистика, - 1999. - 512 с;
16. Гришина, И.В. // Инвестиции в России [Электронный ресурс] / И.В. Гришина, А.Г. Шахназаров, И.И. Ройзман / Финансы и кредит -2000. - № 4. - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru>;
17. Никитина, В. А. Оценка инвестиционной привлекательности крупных российских компаний : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Никитина Вера Анатольевна. - Москва, 2007. - 20 с.;
18. Ерниязов, Р. А. Инвестиционная привлекательность предприятий промышленности западно-казахстанской области: проблемы и механизмы совершенствования : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Ерниязов Рустам Айбекович. - Саратов, 2007. - 22 с.;

19. Смирнова, Н.В. Оценка инвестиционной привлекательности предприятия в условиях реструктуризации: автореф. дис... канд. экон.наук : 08.00.05 / Смирнова Наталия Владимировна. - Иваново, 2004. - 20 с;
20. Валинурова, Л.С. Управление инвестиционной деятельностью: учебник / Л.С. Валинурова, О.Б. Казакова. - Москва: КНОРУС, 2005. - 384 с;
21. Матвеев, Т.Н. Оценка инвестиционной привлекательности предприятия [Электронный ресурс] / Т.Н. Матвеев // Труды МГТА. - 2015. - Режим доступа : <https://refdb.ru/look/1174325.html>;
22. Дупленко, Н.Г. Проблемы оценки потенциала развития предпринимательства в муниципальных образованиях региона [Электронный ресурс] / Н.Г. Дупленко // Новосибирский государственный аграрный университет. - 2014. - <https://cyberleninka.ru>;
23. Русак, Н.А. Анализ финансового состояния субъекта хозяйствования : учебник / Н.А. Русак, В.А. Русак. – Минск: Высшая школа, 1997. - 310 с.;
24. Тахумова, О.В. Факторы повышения инвестиционной привлекательности Российских регионов / О.В. Тахумова // EKONOMICKE TRENDY. - 2016. - №2. - С.23-27;
25. Никишина, О.В. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости / О.В. Никишина, Т.А. Моргунова // Экономика и управление. - 2016 - №2. - С. 80-86;
26. Баюк, О.А. Метод оценки инвестиционной привлекательности градостроительных проектов / О.А. Баюк, И.Е. Денежкина, С.А. Зададаев // Вестник финансового университета. - 2014. - №2.- С.74-78;
27. Ларин, С.Н. Выбор и обоснование системы факторов, влияющих на инвестиционную стоимость объектов недвижимости / С.Н. Ларин, М.И. Елизарова, Н.А. Соколов // Стратегия развития экономики. - 2013. - №14. - С. 16-23;
28. Саенко, И.А. Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов

комплексной застройки территорий. дис. ...д-ра экон. наук :08.00.05 / Саенко Ирина Александровна - Иркутск, 2019. - 275 с.;

29. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.10.1994 N 51-ФЗ ред. от 07.02.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

30. Ларкина, А.А. Оценка объектов жилой недвижимости как основа для принятия инвестиционного решения / А.А. Ларкина, Е.А. Хорошилова // Проблемы экономики и менеджмента. - 2016.- №5. - С.78-83;

31. Черепанов, Е.А. Оценка привлекательности девелоперского проекта жилого микрорайона на примере «Парковый» Челябинской области : дисс. канд. экон. наук : 08.04.01 / Черепанов Евгений Александрович - Екатеринбург, 2018. - 70 с.;

32. Мухатинова, Р.Н. Девелопмент жилой недвижимости как элемент инвестиционной привлекательности города (на примере г. Екатеринбург) : дисс. канд. экон. наук : 08.04.01 / Мухатинова Регина Нагимовна - Екатеринбург, 2017. - 111 с.;

33. Маслова, Т.Д. Маркетинг территории: исследование и оценки комфорта городской среды крупного города / Т.Д. Маслова, Б.Ю. Новикова // Маркетинг взаимодействия и экономика предпринимательства. - 2015. - №3. - С. 34-45;

34. Никонов, В.В. Оценка эффективности инвестиционного проекта [Электронный ресурс] / В.В. Никонов // Молодой ученый. - 2020. - №19.- Режим доступа: <https://moluch.ru>;

35. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : учебник / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. - Москва. ДЕЛЮ, 1997. - 408 с.;

36. Пастухов, А.С. Анализ инвестиционной привлекательности строительства жилого дома в зависимости от его характеристик [Электронный ресурс] / А.С. Пастухов // Управление недвижимости и материально-технического обеспечения Восточно-Сибирского банка ОАО «Сбербанк России» - Режим доступа: <https://docplayer.ru>;

37. Единый ресурс застройщиков [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://profi.erzrf.ru>;
38. Хомич, Д.Н. Развитие методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости: выпускная квалификационная работа магистра / Хомич Дарья Николаевна - Красноярск, 2017. - 118 с.;
39. Управление Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] : официальный сайт Управления Федеральной службы. Режим доступа : <https://www.gks.ru>;
40. Новости рынка недвижимости в России [Электронный ресурс] // РИА новости. Недвижимость - Режим доступа: <https://realty.ria.ru>;
41. Глоба, С.Б. Регулирование регионального рынка жилой недвижимости : монография / Глоба С.Б., Журавлев Ю.А. - Красноярск : Научная мысль, 2013- 96 с.;
42. Богомолова, В.Г. SWOT – анализ: теория и практика применения // Экономический анализ: теория и практика. - 2004.- №17. - С.57-60;
43. Штарк, Л.В. Стратегические пути направления развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости в Красноярском крае / Л.В. Штарк, К.В. Чепелева // Финансовая экономика. - 2019. - № 8.- С. 208-214;
44. Кашина, Е.В. Оценка и перспективы развития регионального рынка недвижимости [Электронный ресурс] / Е.В. Кашина, Л.Р. Ахметова, А.Е. Барсуков, А.С. Примаков, М.А. Серова // Региональное развитие. - 2016. - 36.- Режим доступа: <https://www.elibrary.ru>;
45. Грошева, Н.Б. Определение стейкхолдеров инновационных проектов // Современные технологии. Системный анализ. Моделирование. - 2010. - С. 240-244;
46. Малкина, М.Ю. Особенности формирования спроса, предложения и равновесия на рынке жилой недвижимости России / Малкина М.Ю., Щулепникова Е.А. // Дайджест-финансы. - 2013. - №6. - С. 18-29;

47. Курьина, Е.Б. Оценка рисков инвестиционных проектов в жилищном строительстве // Экономика и современный менеджмент: теория и практика. - 2014. - №36. - С. 108-114;

48. Макарова, М.Н. Стратегии потребительского поведения на рынке недвижимости / М.Н. Макарова, Е.Н. Воркунова // Вестник Удмуртского университета. Серия «Философия. Психология. Педагогика». - 2014. - С.21-28;

49. Стерник, Г.М. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка : монография/ Г.М. Стерник, С.Г. Стерник - Москва : Издательство: «Проспект», 2018 - 592 с.;

50. Орлов, В.Я. Инвестиционная привлекательность наемного жилья в современных условиях / В.Я. Орлов, И.Ф. Гареев // Российское предпринимательство. - 2012. - №5. - С.148-154;

51. Романец, И.И. Инвестиционная привлекательность территорий как фактор социально-экономической динамики региона (на примере Краснодарского края) : дисс...канд.экон. наук : 08.00.05 / Романец Ирина Игоревна - Краснодар, 2017. - 127 с.;

52. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru>;

53. Стратегии социально-экономического развития Красноярского края до 2030 года [Электронный ресурс]: Официальный портал Красноярский край - Режим доступа: <http://www.krskstate.ru>;

54. Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение граждан города Красноярска жилыми помещениями и объектами инженерно-транспортной и коммунальной инфраструктуры» на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов (с изменениями на 27 февраля 2019 года) [Электронный ресурс]: Постановление Администрации города Красноярска Красноярского края - Режим доступа: <http://www.krskstate.ru>;

55. Соколова, А.Г. Формирование рыночной стоимости объектов жилой недвижимости на основе разработки критериев комфортности

(удовлетворение жилищной потребности) : дис...маг. 270800.68 / Соколова Анастасия Георгиевна - Красноярск, 2014 -81 с.;

56. Управление Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, Республике Хакасия и Республике Тыва. [Электронный ресурс] : официальный сайт Управления Федеральной службы. Режим доступа : <http://www.krasstat.gks.ru>;

57. Абакумов, Р.Г. Социально-экономические портреты целевых группировок покупателей жилой недвижимости / Р.Г Абакумов, Б.Д. Жидкомлинов // Инновационная наука. - 2016. - №6. - С. 106-107;

58. Интернет - журнал о недвижимости [Электронный ресурс] // Metrinfo - Режим доступа: <https://www.metrinfo.ru>;

59. Исследования и публикации [Электронный ресурс] // PwC в России - Режим доступа: <https://www.pwc.ru>;

60. Приказ Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства от 20.12.2016.№996/пр (ред. 08.08.2019) «Об утверждении формы проектной декларации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

61. Сайт-платформа для подбора недвижимости [Электронный ресурс] // Domofond.ru - Режим доступа: <https://www.domofond.ru>;

62. База недвижимости в Красноярске [Электронный ресурс] // ЦИАН - Режим доступа: <https://krasnoyarsk.cian.ru>;

63. Недвижимость Красноярска [Электронный ресурс] // Krasdom - Режим доступа: <http://www.krasdom.ru>;

64. Недвижимость Красноярске [Электронный ресурс] // Яндекс Недвижимость - Режим доступа: <https://realty.yandex.ru>;

65. Агенство недвижимости Красноярска [Электронный ресурс] // Амбrella-недвижимость - Режим доступа: <http://tutkvartiry.ru>;

66. Сибирский портал новостроек и недвижимости [Электронный ресурс] // Сибдом - Режим доступа:<https://www.sibdom.ru>;

67. СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция [Электронный ресурс]: СНиП 2.07.01-89* от 01.07.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

68. Портал о современной архитектуре и строительстве [Электронный ресурс] // Деловой квартал - Режим доступа: <https://delovoy-kvartal.ru>;

69. Огурцова, А.Н. Роль государства на рынке жилья [Электронный ресурс] / А.Н. Огурцова // Науковедение. - 2014. - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru>;

70. Гареев, И.Ф. О необходимости формирования жилищной стратегии в Российской Федерации / И.Ф. Гареев // Жилищные стратегии. - 2015. - №1. - С. 7-18;

71. Рублева, Т.А. Проблемы и перспективы повышения инвестиционной привлекательности жилой недвижимости в кризисных реалиях / Т.А. Рублева // Международный научно-исследовательский журнал. - 2016. - №46. - С.88-90.

ПРИЛОЖЕНИЕ А
Классификационные таблицы для оценки степени комфорта
объектов жилой недвижимости

Таблица А.1 - Классификационные таблицы для оценки степени комфорта объектов жилой недвижимости

Критерий	Индикатор	Qmin	Qmax	Gi
Характеристика места расположения жилого дома и придомовой территории				
Тип жилой зоны, определяющий плотность застройки	Зоны застройки малоэтажными жилыми домами	Нет	Да	0,05
	Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	Нет	Да	0,04
	Зоны застройки многоэтажными жилыми домами	Нет	Да	0,03
	Многофункциональные зоны	Нет	Да	0,02
Транспортная доступность	Центр города, районы, приближенные к центру; на главных транспортных магистралях и площадях, с удобным подъездом	Нет	Да	0,03
	Районы средней удаленности, некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	Нет	Да	0,02
	Удаленные районы, окраина, рабочие поселки, неудобный подъезд	Нет	Да	0,01
Расположение в черте города и социальное окружение	Расположенность вблизи кладбищ, мусорных свалок, хосписов, домов престарелых, тюрем, «трущоб», частного сектора, вблизи промпредприятий и промышленных зон и др. объектов	Нет	Да	0,01
	Расположенность вблизи старой жилой застройки, аварийного и ветхого жилищного фонда, с неоднородным социальным окружением	Нет	Да	0,02
	Расположенность в районах города с развитой социальной инфраструктурой и зонами отдыха, с неоднородным социальным окружением	Нет	Да	0,04
	Расположенность в центре города, с развитой социальной инфраструктурой и зонами отдыха, с однородным социальным окружением	Нет	Да	0,05

Продолжение таблицы А.1

Критерий	Индикатор	Qmin	Qmax	Gi
	Расположенность в районах города с развитой социальной инфраструктурой и зонами отдыха, с неоднородным социальным окружением	Нет	Да	0,04
	Расположенность в центре города, с развитой социальной инфраструктурой и зонами отдыха, с однородным социальным окружением	Нет	Да	0,05
Доступность общественного транспорта	Дальность пешеходного подхода до остановки общественного транспорта, м	200	500	0,07
Доступность объектов социально-бытовой инфраструктуры	Наличие объектов торговли, связи, бытовых, банковских услуг и аптек (в радиусе до 400 м от здания)	Нет	Да	0,03
	Наличие объектов здравоохранения (в радиусе до 800 м от здания)	Нет	Да	0,03
	Наличие образовательных объектов (в радиусе до 250 м от здания)	Нет	Да	0,03
Обеспеченность придомовой территории физкультурно-оздоровительными, спортивными сооружениями и игровыми площадками	Наличие крытых бассейнов и игровых залов	Нет	Да	0,03
	Наличие открытых оборудованных спортивных площадок	Нет	Да	0,03
	Наличие детских игровых площадок	Нет	Да	0,03
Озелененность территории	Отношение площади озелененной придомовой территории к общей площади придомовой территории, %	5	15	0,1
Инсоляция прилегающей территории	Процент обеспеченности по действующим нормам, %	100	120	0,1
Защищенность придомовой территории от шума	Выполнение на соответствие по действующим нормам днем, %	100	120	0,09

Продолжение таблицы А.1

Критерий	Индикатор	Qmin	Qmax	Gi
	Выполнение на соответствие по действующим нормам ночью, %	100	120	0,03
Безопасность и благоустройство придомовой территории	Территория закрыта для посторонних лиц	Нет	Да	0,09
	Ландшафтный дизайн и наличие малых архитектурных форм	Нет	Да	0,03
Близость водной среды и визуальный комфорт	Расстояние до незаболоченных естественных водных объектов, м	30	500	0,05
	Наличие открытого бассейна	Нет	Да	0,02
	Наличие искусственного пруда с проточной водой	Нет	Да	0,02
	Наличие декоративного водоема или фонтана	Нет	Да	0,02
	Общий визуальный комфорт	K=0...1	0,05	
Обеспеченность стоянками для автомобилей	Выполнение на соответствие по действующим нормам, %	Менее 100	Более 100	0,09
Доступность экологического транспорта	Наличие велосипедного паркинга	Нет	Да	0,02
	Наличие велосипедных дорожек на прилегающей территории	Нет	Да	0,02
	Наличие специального паркинга для электромобилей	Нет	Да	0,02
Многоквартирный дом (здание)				
Состояние объекта	Новое строительство, строительные конструкции, инженерные системы и качество отделки в отличном состоянии	Нет	Да	0,13
	Срок эксплуатации 5-7 лет, строительные конструкции, инженерные системы и качество отделки в хорошем состоянии	Нет	Да	0,10
	Устаревшие или реконстр. здания; стандартный ремонт, отделка в отличном состоянии	Нет	Да	0,07

Продолжение таблицы А.1

Критерий	Индикатор	Qmin	Qmax	Gi
	Строительные конструкции, инженерные системы и качество в удовлетворительном состоянии или требуют ремонта	Нет	Да	0,05
Качество архитектурного облика здания	Оригинальность, уникальность, новизна архитектуры и эстетическое совершенство, гармония с окружающей застройкой	K = 0..1		0,13
Качество строительных материалов	Класс энергоэффективности здания не ниже В	Нет	Да	0,07
	Использование экологически чистых материалов	Нет	Да	0,06
Качество санитарной защиты	Герметичные мусоропроводы и отсеки с автономной механической вентиляцией	Нет	Да	0,04
	Предусмотрены автоматизированные системы антибактериальной обработки (УФ-установки, озонирование)	Нет	Да	0,04
	Предусмотрены автоматизированные системы защиты от грызунов и насекомых для мусоропроводов, кладовых, подвалов и подземных автостоянок	Нет	Да	0,04
Жилое помещение				
Комфортность объемно-конструктивных и архитектурно-планировочных решений	Высота помещений составляет не менее, м	2,5	3,2	0,08
	Коэффициент соотношения ширины и глубины 60% помещений составляет менее 1,5	Да	Нет	0,05
	Площадь квартир, м ² :			0,11
	1-комн.	28	60	
	2-комн.	44	80	
	3-комн.	56	120	
	4-комн.	70	250	
	5-комн.	84	350	

Окончание таблицы А.1

Критерий	Индикатор	Qmin	Qmax	Gi
	Площадь кухни составляет не менее, м ²	8	20	0,08
	Коэффициент соотношения жилой площади к общей площади квартиры составляет менее 0,75	Нет	Да	0,08
Обеспеченность естественным освещением	Превышение нормативного коэффициента естественной освещенности (при верхнем или комбинированном освещении), %, более чем на	0	20	0,08
Акустический комфорт	Выполнение на соответствие действующим нормам днем	Нет	Да	0,08
	Выполнение на соответствие действующим нормам ночью	Нет	Да	0,03
Воздушно-тепловой комфорт	Предусмотрены мероприятия оптимизации параметров микроклимата по температуре, влажности, воздухообмену	Нет	Да	0,08
Световой комфорт	Степень выполнения нормативов искусственной освещенности, %	100	120	0,08
	Применение автоматического регулирования искусственного освещения	Нет	Да	0,03
	Применение комплексного светодиодного освещения	Нет	Да	0,03
Внутренняя отделка	Качество отделки (стандартная/улучшенная/высококачественная)	K = 0..1		0,08

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
Параметры оценки ЕРЗ

Таблица Б.1– Параметры оценки ЕРЗ

Разделы	Параметры	Расшифровка параметра
Транспортная доступность	Автомобильная доступность в час пик	Автомобильная доступность новостройки от центра города в вечерний час пик
	Метро	Наличие в шаговой доступности метро
	Станция электропоезда	Наличие в шаговой доступности станции электропоезда
	Разнообразие общественного транспорта	Наличие в шаговой доступности разнообразия общественного транспорта
	Строится транспортный узел	Наличие строящейся транспортной развязки, моста, перехода через железнодорожные пути, которые значительно улучшат транспортную доступность
	Ведется расширение дороги	Наличие работ по расширению дороги, что значительно улучшит транспортную доступность
Парковка	Бесплатная парковка на 1 квартиру	Количество бесплатных парковочных мест на 1 квартиру в шаговой доступности
	Платная парковка на 1 квартиру	Количество платных парковочных мест на 1 квартиру в шаговой доступности
	Лифт в паркинг	Лифт спускается в подземную парковку
	Зарядка для электромобилей	Станции для зарядки электромобилей
Социальная инфраструктура	Обеспеченность детскими садами	Обеспеченность детскими садами в шаговой доступности
	Обеспеченность школами	Обеспеченность школами в шаговой доступности
	Обеспеченность поликлиникой	Обеспеченность поликлиникой в шаговой доступности
	Офис врача общей практики	Наличие офиса врача общей практики
	ВУЗ	Наличие в районе высшего учебного заведения
	Больница	Наличие в районе больницы
	Обеспеченность продуктами магазинами	Обеспеченность продуктами магазинами в шаговой доступности
	Крупный торговый центр	Наличие в районе крупного торгового центра
Объекты спорта	Фитнес центр	Обеспеченность фитнес-центрами в шаговой доступности

Продолжение таблицы Б.1

Разделы	Параметры	Расшифровка параметра
	Велодорожка	Велодорожка в шаговой доступности
	Бассейн	Бассейн в шаговой доступности
	Хоккейная площадка	Хоккейная площадка в шаговой доступности
	Футбольное поле	Футбольное поле в шаговой доступности
	Баскетбольная площадка	Баскетбольная площадка в шаговой доступности
Дворовые пространства, безопасность	Детская площадка с усовершенствованным покрытием	Детская площадка с усовершенствованным покрытием
	Двор на эксплуатируемой кровле	Открытые территории на крыше
	Двор без машин	Изолирование дворовой территории от въезда автотранспорта
	Пешеходная улица	Пешеходная улица внутри жилого комплекса
	Велопарковка	Велопарковка
	Площадка для workout	Дворовая площадка для workout (турники, брусья, шведские стенки и др.)
	Малые формы	скульптуры, ограды, лестницы, светильники наружного освещения, садово-парковые сооружения и др.
	Возрастное зонирование двора	Деление дворового пространства по возрастным категориям
	Огороженная территория	Закрытые территории для доступа посторонних
	Видеонаблюдение во дворе	Видеонаблюдение по периметру внутридомовой территории
	Централизованная охрана	Наличие КПП и пункта охраны
	Централизованная служба консьержа	Наличие единой службы консьержа
	Консьерж в каждом подъезде	Наличие консьерж в каждом подъезде
	Вход в подъезд по смарт картам	Ограничение на доступ в подъезд посторонних лиц с помощью бесконтактной идентификации
	Wi-Fi во дворе	Дворовой интернет
	Заглубляемые контейнеры для мусора	Мусорные контейнеры, заглубленные на 2/3 в землю
Массовый отдых	Парк	Парк в шаговой доступности
	Лес	Лес в шаговой доступности

Продолжение таблицы Б.1

Разделы	Параметры	Расшифровка параметра
	Водоем	Водоем в шаговой доступности
	Набережная	Благоустроенная набережная в шаговой доступности
	Театры, музеи	Театры, музеи в шаговой доступности
Вредные воздействия	Загрязненная почва	Строительство ведется на месте загрязненных почв
	Источник шума	В непосредственной близости находится источник шума (аэропорт, железная дорога и др.)
	Источник вибрации	В непосредственной близости находится источник вибрации (железная дорога, автомагистрали и др.)
	Источник магнитных полей	В непосредственной близости находится источник магнитных полей(воздушные линии электропередач, трамваи, электрички и др.)
	Источник радиации	В непосредственной близости находится источник радиационного воздействия
	Источник загрязнения воздуха/неприятного запаха	В непосредственной близости находится источник загрязнения воздуха/неприятного запаха (свалки, промышленные предприятия и др.)
	Рядом АЗС	В близости 150 метров имеется АЗС
	Источник загрязнения воды	В непосредственной близости находится источник загрязнения воды (речной транспорт, промышленные бытовые сточные воды и др.)
Неблагоприятное соседство	Кладбище	Наличие рядом с жилым комплексом кладбища
	СИЗО/тюрьма	Наличие рядом с жилым массивом СИЗО/тюрьмы
	Психдиспансер	Наличие рядом с жилым массивом психдиспансера
	Наркобольница	Наличие рядом с жилым массивом наркобольницы
	Пустыри	Наличие рядом пустырей

Продолжение таблицы Б.1

Разделы	Параметры	Расшифровка параметра
Архитектура, фасады	Разновысотные дома	Разновысотные дома
	Авторская архитектура	Авторская архитектура
	Индивидуальный проект каждого дома	Индивидуальные проекты многоквартирных домов
	Декор на фасаде	Наличие элементов декора в фасаде
	Витринные фасады первых этажей	Витринное остекление фасадов первых этажей
	Улучшенная облицовка	Улучшенная облицовка фасада
Входные группы	Индивидуальный дизайн входных групп	Индивидуальный дизайн входных групп
	Подъезд на уровне тротуара	Вход в подъезд на уровне тротуара
	Сквозные подъезды	Наличие в ЖК сквозного подъезда, то есть в каждом подъезде есть два входа
	Прозрачные входные двери	Прозрачные входные двери с антивандальной защищенностью
	Колясочная	Наличие места хранения колясок
	Велосипедная	Наличие места хранения велосипедов
	Лапомойка	Наличие лапомойки
	Грязезащитное покрытие в подъезде	В тамбуре подъезда грязезащитное покрытие, утопающее в полу
	Высокий первый этаж	Высота первого этажа от 3,5 метров
	Пластиковый профиль входной двери	Пластиковый профиль входной двери
Подъезд	Улучшенные подъездные окна	Подъездные окна имеют 3 или более камер в профиле
	Энергосберегающие лампы	Наличие энергосберегающих ламп
	Датчики движения на этажах	Наличие датчиков движения на этажах
	Покрытие пола из улучшенного материала	Покрытие пола из улучшенного материала
	Материал покрытия стен МОП	Материал покрытия стен мест общего пользования
Лифты	Качество лифтов	Качество лифтов в жилом комплексе
	Грузовые лифты	Наличие грузовых лифтов (грузоподъемность от 1150 кг, габариты от 2,1 x 1,6 x 2,5 м) в большинстве подъездов)

Окончание таблицы Б.1

Разделы	Параметры	Расшифровка параметра
	Количество квартир на 1 лифт	Количество квартир на 1 лифт в большинстве подъездов
Инженерные системы	Система отопления	Тип системы отопления
	Выбор интернет операторов	Выбор интернет операторов
	Видеодомофонная связь	Наличие видеодомофонной связи
	Разводка отопления	Разводка коммуникаций отопления
Потребительские особенности дома и квартир	Количество квартир на этаже	Количество квартир на этаже в большинстве подъездов
	Отделка квартир	Отделка большинства квартир
	Возможность приобретения кладовых	Возможность приобретения кладовых
	Квартиры с террасами	Квартиры с террасами
	Смарт планировки	Европланировки
	Высота потолков	Высота потолков квартир
	Корзина под кондиционеры	Корзина под кондиционеры
	Большие окна в квартирах	Большие окна в квартирах (подоконник на высоте не более 50 см от пола)
	Окна из 3 и более камер	Квартирные окна имеют три или более камер в профиле
	Панорамные виды	Панорамные виды
	Обустройство лоджий	Обустройство лоджий (балконов)
	Глубина лоджий от 1,2 м	Глубина лоджий от 1,2 м
Средства для маломобильных граждан	Просторные входные группы	Просторные входные группы
	Низкие поручни и кнопки в лифте	Наличие в лифте поручней на высоте 85 см и кнопок управления на уровне не выше 142 см
	Тактильные плитка и направляющие	Пешеходные пути оборудованы тактильной плиткой и тактильными направляющими
Уважение к клиенту	Шоу-рум	Наличие демонстративных квартир (шоу-румы)
	Прайс-лист на квартиры	Наличие на сайте прайс-листа с ценами на квартиры
	Планировки квартир	Наличие на сайте планировок каждой квартиры

ПРИЛОЖЕНИЕ В

**Анкетирование по оценке параметров инвестиционной
привлекательности объектов жилой недвижимости населения и
экспертов в области строительства**

Опрос населения г. Красноярска. Здравствуйте! Просим Вас выступить в качестве экспертов на рынке жилой недвижимости и принять участие в оценке привлекательности некоторых проектов новостроек г. Красноярска.

Для ответа на вопрос выберите соответствующий вариант ответа

1. Ваш пол
 - Мужской
 - Женский
2. Ваш возраст
 - 18-25
 - 26-35
 - 36-45
 - 46-55
 - Свыше 55
3. Род основной занятости
 - Обучаюсь в учреждении среднего профессионального образования
 - Обучаюсь в учреждении высшего образования
 - Работаю в федеральном или муниципальном учреждении
 - Работаю в коммерческом учреждении
 - Не обучаюсь и не работаю
4. Ваш ежемесячный доход в расчете на 1 члена семьи за последний год
 - до 20 000 рублей
 - 21 000-30 000 рублей
 - 31 000-40 000 рублей
 - 41 000-50 000 рублей
 - более 50 000 рублей
5. Укажите, насколько вы удовлетворены условиями проживания
 - полностью удовлетворен
 - частично удовлетворен
 - не удовлетворен
6. По Вашему мнению, достаточно ли строится нового жилья в городе
 - да, вполне
 - нет, не достаточно
7. Рассматриваете ли Вы для себя возможность улучшения в ближайшее время жилищных условий
 - да
 - нет

Опрос экспертов в области строительства и проектирования.
Уважаемые эксперты в области проектирования и строительства, представители проектных и строительных организаций и заказчиков-застройщиков!

Кафедра «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» инженерно-строительного института Сибирского федерального университета просит Вас принять участие в исследовательской работе в области оценки параметров, оказывающих наибольшее влияние на привлекательность объектов жилой недвижимости, через анализ проектов новостроек г. Красноярска, с целью формирования мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности.

Анкетирование является анонимным.

Категория анкетированного (заказчик-застройщик, подрядчик, проектировщик, эксперт в области строительства, иное) – нужное подчеркнуть

Таблица В.1 - Оцените по 10-балльной шкале (1 – наихудшее значение, 10 – наилучшее значение) показателей проектов новостроек в г. Красноярске

Фактор	Показатель					
	ЖК «Преображенский» (ул. Петра Подзолкова, ул. Петра Ломако)	ЖК «Арбан SMART на Шахтеров» (ул. Линейная)	ЖК «Уютный дом на Калинина» (ул. Калинина)	ЖК «На высоте» (ул. Высотная)	ЖК «Образцово» (ул. Волжская)	ЖК «Панорама» (ул. Прибойная)
Характеристика объекта (планировка, общая площадь квартир, качество отделки и т.д.)						
Характеристика придомовой территории (элементы благоустройства и озеленение, наличие парковочных мест и т.д.)						
Местоположение объекта (экологическая обстановка района, архитектура зданий, развитость и благоустройство района, близость к центру)						
Социальная инфраструктура района (наличие объектов здравоохранения, образования, детских садов, объектов досуга ит.д.)						
Транспортная доступность (наличие остановок, транспортная развязка и т.д.)						
Соотношение потребительских характеристик и стоимости приобретения						

ПРИЛОЖЕНИЕ Г
Научные достижения

Публикации в сборниках материалов конференций

1. Штарк, Л.В.. Анализ потребительских предпочтений при оценке инвестиционной привлекательности жилищного строительства города Красноярска [Электронный ресурс] // Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: сб. ст. по материалам IX междунар. науч.-практ. конф. – 2019.– С. 1008–1010.

Статьи в научных журналах

1. Штарк, Л.В. Стратегические пути направления развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости в Красноярском крае / Л.В. Штарк, К.В. Чепелева // Финансовая экономика. – 2019. – № 8.– С. 208–214;

2. Штарк, Л.В. Теоретические основы оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости / Л.В. Штарк, И.А. Саенко, А.В. Шаропатова // Российский экономический вестник. – 2020. – № 1. – С. 84–87.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**ИНВЕСТИЦИИ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
НЕДВИЖИМОСТЬ
КАК ДРАЙВЕРЫ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ПОВЫШЕНИЯ
КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ**

МАТЕРИАЛЫ

IX Международной научно-практической
конференции

12–15 марта 2019 г.
Томск

Часть 2

Издательство ТГАСУ
2019

УДК 330.322

**АНАЛИЗ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ПРЕДПОЧТЕНИЙ
ПРИ ОЦЕНКЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА КРАСНОЯРСКА**

Штарк Любовь Владимировна, магистрант

Россия, Красноярск, Сибирский федеральный университет (СФУ)

Жилая недвижимость занимает особое место в экономической системе, поскольку с ней связаны социальные интересы людей и хозяйственная деятельность. Перспективы рынка жилой недвижимости являются значительными по причине заинтересованности населения в улучшении жилищных условий.

Недвижимости, как возможному объекту инвестиций, присуща такая характеристика как инвестиционная привлекательность. В соответствии с концепцией наиболее эффективного использования, при выборе варианта застройки земельного участка девелопер должен стремиться к максимизации эффективности инвестиций в проект.

Целесообразность инвестиционных вложений в жилую недвижимость достигается в том случае, когда отношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на рынке обеспечивает не только возврат вложенных в проект средств, но также доход с заданным девелопером коэффициентом рентабельности. Таким образом, одной из важнейших задач при проведении инвестиционного анализа является исследование предпочтений потребителей.

Для анализа потребительских предпочтений на рынке жилой недвижимости г. Красноярск был выбран количественный метод оценки структуры предпочтений на основе анкетирования.

В опросе приняли участие 103 респондента, в основном, в возрасте 18-35 лет – 88,9 %, что объясняется большей готовностью людей данного возраста принимать участие в социологических исследованиях. Большинство респондентов работают в коммерческом учреждении – 50 %, далее идут студенты, обучающиеся в учреждении

высшего образования – 20,4 %, работают в федеральном (муниципальном) учреждении примерно 16,7 %, не обучаются и не работают 11,1 %, обучаются в учреждении СПО 1,9 %. Примерно половина опрошенных находится в браке и имеет детей. Ежемесячный доход респондентов в расчете на одного члена семьи составляет от 21 тыс. до 30 тыс. руб. (33,3 %).

Согласно результатам анкеты, большинство опрошенных недавно приобрели квартиру (37 %), собираются приобрести квартиру 29 %. Основным источником финансирования для приобретения квартиры 41 % респондентов назвали собственные средства в сумме с кредитными средствами.

Данную категорию потребителей можно охарактеризовать как население со средним, ближе к низкому, уровнем дохода, рассматривающими приобретение жилья в качестве товара первой необходимости.

В качестве наиболее значимых в приобретении жилья факторов участники анкетирования отмечают:

– внешние факторы – рейтинг компании застройщика, экологическая обстановка и наличие вблизи объектов образования (школы, детские сады);

– внутренние факторы – цена квартиры, звукоизоляция и планировка.

Было выявлено, что наиболее приемлемой ценовой категорией для респондентов является диапазон от 1 700 000 до 2 699 000 рублей (59,3 %), а приоритетные районы покупки – Октябрьский (44,4 %), Центральный (40,7 %) и Свердловский (37 %).

Наибольшая доля опрошенных предпочитают приобретать жилье в зданиях с возрастом не более 7 лет. Предпочитаемый тип домостроения – кирпичное, на втором месте – монолитно-кирпичное. Наиболее предпочтительными являются одно- и двухкомнатные квартиры, при этом средняя площадь квартиры составляет от 31 до 50 кв. м., планировка – «новая» (крупногабаритность, отдельный санузел, большая площадь кухонь, 5-17-этажные дома).

Таким образом, для потребителей на рынке жилой недвижимости г. Красноярска характерен функциональный спрос, выбор жилья

осуществляется в первую очередь по критерию минимизации цены при сохранении минимальных требуемых параметров комфортности жилья.

Для удовлетворения потребностей населения, а также для развития сегмента рынка жилой недвижимости могут быть применены следующие направления повышения инвестиционной привлекательности жилищного строительства:

– содействие обеспечению населения доступным и качественным жильем со стороны государства, в том числе через развитие программ государственной поддержки при ипотечном кредитовании;

– применение качественно новых строительных материалов – экономичных, износостойких, экологических, с более высокими потребительскими свойствами, позволяющими снизить себестоимость строительства;

– решение проблемы неравномерного строительства инфраструктуры и объектов жилищного строительства с помощью усиления контроля за соблюдением застройщиками градостроительных правил.

Библиографический список

1. *Никишина, О.В.* Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости / О.В. Никишина, Т.А. Моргунова // Экономика и управление. – 2016. – С. 7;

2. *Баженов, О.В.* Выявление факторов инвестиционной привлекательности рынков недвижимости / О.В. Баженов, А.Д. Галенкова // Дискуссия. – 2016. – С. 8.

3. *Стерник Г.М.* Девелопмент недвижимости / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В. Тулинова. – М. : Проспект, 2016. – 304 с.

ИЭА

НАУЧНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ФИНАНСОВАЯ ЭКОНОМИКА

№ 8 2019

ISSN 2075-7786

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ

Штарк Л.В., Сибирский федеральный университет

Чепелева К.В., к.э.н., доцент, Красноярский государственный аграрный университет

Аннотация: В статье рассмотрен стратегический подход к развитию инвестиционной привлекательности жилой недвижимости Красноярского края. Дано понятие дифференциации объекта жилой недвижимости, представлен процесс удовлетворения жилищной потребности в системе рыночных отношений, приведена оценка инвестиционной привлекательности жилой недвижимости региона, проведен SWOT-анализ рынка жилой недвижимости края, определены стратегические пути его развития. Результатом исследования являются разработанная дорожная карта развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости региона, а также сформированные целевые индикаторы на основе действующих стратегических и программных документов.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность, жилая недвижимость, стратегическое развитие.

Научная специальность публикации: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством.

Abstract: The article considers a strategic approach to the development of investment attractiveness of residential real estate in the Krasnoyarsk Territory. The concept of differentiation of residential real estate is given, the process of satisfying housing needs in a system of market relations is presented, the investment attractiveness of the region's residential property is assessed, a SWOT analysis of the region's residential real estate market is carried out, and strategic ways of its development are determined. The result of the study is a developed roadmap for the development of investment attractiveness of residential real estate in the region, as well as formed target indicators based on existing strategic and program documents.

Keywords: investment attractiveness, residential real estate, strategic development

Введение. Современное состояние отечественного рынка недвижимости вступило в этап, когда недвижимость становится объектом инвестиционной деятельности. Недвижимость рассматривается как объект вложения финансов для получения постоянного дохода от сдачи объектов недвижимости в аренду или перепродажи. Жилищная сфера во многом определяет уровень жизни граждан страны. Инвестиционная привлекательность недвижимости – это ее возможность вызвать коммерческий или иной интерес у реального инвестора, включая способность недвижимости после реализации инвестиционного проекта приносить доход своему инвестору (собственнику). Разработка стратегических путей развития привлекательности жилой недвижимости основывается, прежде всего, на предпочтениях потребителей, поскольку именно они (домохозяйства и конкретные люди) в настоящее время являются основными инвесторами в сфере жилищного строительства и определяют объект инвестирования исходя из желаемых параметров и характеристик.

Цель исследования: формирование стратегических путей развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости на уровне региона.

Предметом исследования является стратегическое развитие инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости с учетом локальных особенностей.

Объектом исследования выступают объекты жилой недвижимости Красноярского края.

Достижение поставленной цели осуществляется решением следующих задач:

- проведение SWOT – анализа рынка жилой недвижимости;
- формирование стратегических путей развития жилой недвижимости в регионе;
- разработка плана мероприятий развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости в форме дорожной карты.

Литературный обзор. Вопросы развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости посвящены работы Астафьева С.А. [1], Баженова О.В. [2], Бажук О.А. [3], Никишиной О.В. [4], Саенко И.А. [5], Хомкалова Г.В. [6] и др. В данных работах представлены классификация факторов, а также качественные и количественные параметры, влияющие на инвестиционную привлекательность объектов жилой недвижимости. Особое внимание в работах уделяется

методикам оценки инвестиционной привлекательности.

В ходе исследования было выявлено, что многочисленные публикации, несмотря на то, что преимущественно посвящены методикам оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости, не учитывают региональных особенностей жилищной сферы, а также не рассматривают стратегический подход к развитию инвестиционной привлекательности жилой недвижимости, технологии встраивания стратегического инструментария в существующую систему стратегического управления на региональном уровне.

На сегодняшний день рынок жилой недвижимости Красноярска и уровень его привлекательности выглядит следующим образом:

- уровень спроса на жилую недвижимость упал на 30% по сравнению с предыдущим годом;
- цена жилья растёт примерно на 2% в месяц. На сегодня средняя цена за 1 кв.м. общей площади квартир на рынке первичного жилья составляет 55 818, 22 рублей [7];
- повышение и снижение ставок по ипотеке определяется, прежде всего, макроэкономической ситуацией;
- повышение спроса на рефинансирование уже выданных жилищных кредитов;
- отсутствует рынок институциональной аренды;
- качество жилищного фонда не соответствует современным требованиям;
- отсутствуют готовые объекты инвестиционного качества в предложении региона.

Данные и методы исследования. С переходом к рыночной экономике в РФ жилищную проблему пытаются решить, удовлетворяя потребности семьи в жилье за счет жилья, которое находится в частной собственности граждан. При этом постоянно возрастают требования людей к жилищу, поэтому объекты недвижимости можно рассматривать как:

- потребительскую стоимость, удовлетворяющую личные потребности в жилище, отдыхе, развлечениях (дом, дача, квартира и т. д.);
- источник дохода, предназначенный для ведения бизнеса (данными видами недвижимости владеют с целью получения устойчивого потока доходов) (рис. 1) [8].

Последнее указывает на то, что развитие жилищного рынка должно увязывать во времени и пространстве взаимодействие и интересы всех субъектов жилищного строительства на основе дифференциации объектов жилой недвижимости.

Дифференциация объекта жилой недвижимости – это акт отличия объекта жилой недвижимости по ос-

новым характеристикам, ими могут быть как класс качества объекта (эконом, комфорт, бизнес, элит), стадия жизненного цикла объекта, формы удовлетворения (социальный, коммерческий найм, приобретение объекта в собственность и т.д.) (рис. 1).

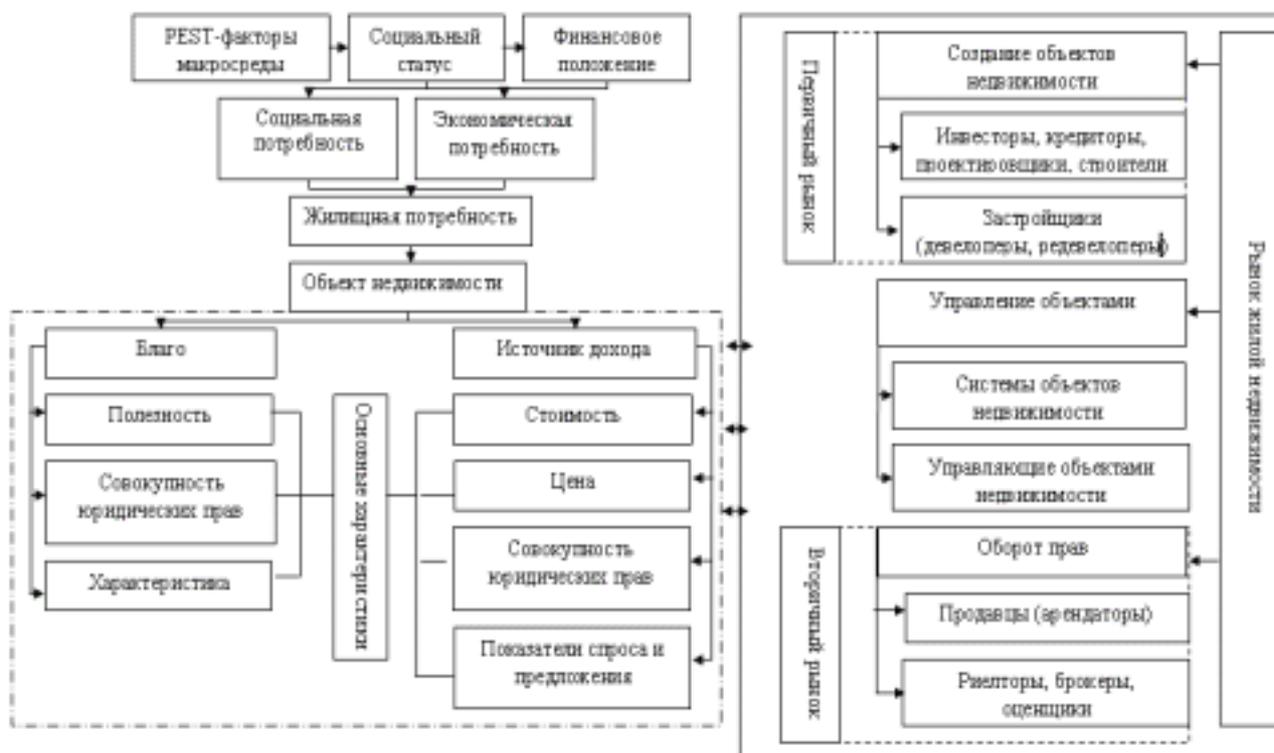


Рисунок 1 – Удовлетворение жилищной потребности в системе рыночных отношений [8]

По данным отчета «Инвестиционная привлекательность недвижимости в крупных городах России» [9], подготовленного Гильдией управляющих девелоперов, Красноярск относится к категории наименее привлекательных регионов с точки зрения инвести-

рования в офисную недвижимость, однако наиболее привлекательными сегментами являются торговые центры районного и микрорайонного масштаба, жилая городская недвижимость бизнес и эконом класса (рис. 2).



Рисунок 2 – Наиболее привлекательные сегменты в крупных городах РФ [9]

В рамках исследования «Инвестиционная привлекательность недвижимости в крупных городах России» [9] была проведена оценка привлекательности сегментов жилой недвижимости с точки зрения инве-

стирования в строящиеся объекты в разрезе регионов РФ, по результатам оценки, Красноярск не вошел, несмотря на то, что входил в географию анализа крупных городов РФ (рис. 3).

	Наиболее привлекательные регионы	Наименее привлекательные регионы
Городская жилая недвижимость эконом-класса	Москва Санкт-Петербург Нижний Новгород Омск Казань	Челябинск Волгоград Пермь
Городская жилая недвижимость бизнес-класса	Москва Самара Нижний Новгород Ростов-на-Дону Краснодар	Волгоград Омск
Элитная городская недвижимость	Москва Санкт-Петербург Сочи	Омск Казань
Загородная жилая недвижимость эконом-класса	Омск Казань	Санкт-Петербург
Загородная жилая недвижимость бизнес-класса	Москва	Ростов-на-Дону Самара Казань
Элитная загородная недвижимость	Москва Санкт-Петербург	Челябинск

Рисунок 3 – Оценка привлекательности сегментов жилой недвижимости с точки зрения инвестирования в строящиеся объекты в разрезе регионов РФ [9]

По данным рейтингового агентства «РИА Рейтинг» [10] Красноярский край в 2018 году занял 45 место (в 2017 году Красноярск был на 38 месте) в рейтинге регионов по качеству жизни. Качество жизни населения в основном определяется жильем и состоянием жилой среды.

Таким образом, согласно данным независимых аналитических агентств, а также статистической информации и собственным исследованиям региональ-

ных агентств недвижимости Красноярский край, можно сделать вывод о том, что в текущих условиях готовые и строящиеся объекты жилой недвижимости Красноярского края назвать инвестиционно привлекательными не представляется возможным.

Для разработки стратегических путей развития привлекательности объектов жилой недвижимости воспользуемся методом SWOT-анализа (таблица 1).

Таблица 1 - SWOT-анализ рынка жилой недвижимости Красноярского края

S (сильные стороны)	W(слабые стороны)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Диверсификация рынка жилой недвижимости 2. Высокая скорость застройки, быстрая сдача объектов недвижимости в эксплуатацию 3. Спрос потребителей на жилую недвижимость 4. Федеральные и региональные программы развития жилищного строительства 5. Многообразие строительных материалов на рынке 6. Развитие механизма ипотечного кредитования 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Высокая цена за 1 кв.м 2. Неразвитая инфраструктура придомовой территории 3. Низкое качество строительных материалов 4. Неквалифицированные работы на строительной площадке 5. Старый жилищный фонд 6. Слабое развитие рынка наемного жилья (доходные дома) 7. Медленный процесс модернизации строительной индустрии
O (возможности)	T (угрозы)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Увеличение населения в регионе за счет приезжих 2. Снижение ставок по ипотечному кредитованию 3. Государственная программа «Обеспечение доступным жильем молодых семей» 4. Улучшение контроля над строительными объектами 5. Вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемые земельные участки 6. Введение инноваций в строительстве 7. Развитие программ реновации жилищного фонда 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Стагнация рынка недвижимости 2. Высокие цены на жилую недвижимость относительно уровня заработной платы и доходов населения 3. Сокращение количества строительных организаций 4. Слабый контроль над затратами в строительстве 5. Снижение объемов строительства за счет уменьшения финансирования из федерального бюджета 6. Значительное увеличение доли старого жилищного фонда

Таблица 2 - SWOT-матрица стратегии развития привлекательности жилой недвижимости Красноярского края

	Возможности	Угрозы
Сильные стороны	Использование сильных сторон для реализации возможностей - увеличение объема строительства - улучшение качества жилой недвижимости - реализация государственной программы по обновлению старого жилого фонда - распределение объектов жилой недвижимости по классам комфортности - сдача застройщиком непроданных квартир в аренду с правом последующего выкупа - вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемые земельные участки	Использование сильных сторон для избегания угроз - привлечение новых застройщиков за счет государственной поддержки - создание новых государственных программ поддержки населения - доступная стоимость за 1 кв.м. жилой недвижимости для населения - реализация государственной программы по обновлению старого жилого фонда - развитие институционального арендного жилья
Слабые стороны	Преодоление слабых сторон за счет возможностей - привлечение новых застройщиков - доступная стоимость 1 кв.м. недвижимости для населения - сбалансированное развитие городов и территорий - улучшение контроля за строительными процессами - развитие фонда наемного жилья - стимулирование модернизации строительной отрасли за счет постепенного запрета на использование устаревших технологий и стимулирования применения новых технологий - реализация государственных программ по обновлению старого жилого фонда	Минимизация слабых сторон для избегания угроз - государственная поддержка развития инфраструктуры - снижение стоимости 1 кв.м. и предложение государственной поддержки покупки жилья - привлечение новых застройщиков - реализация государственной программы по обновлению старого жилого фонда - ужесточение контроля над строительно-монтажными работами - вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемые земельные участки

Жилищная сфера находится под влиянием нескольких взаимосвязанных факторов: политический фактор – государственный регулятор строительства, экономический фактор – стоимостной показатель, социальный фактор – показатель потребительских

предпочтений, технологический фактор – тенденции технологического развития.

Результаты и анализ данных исследований. Для обозначения стратегических путей развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости используем форму дорожной карты (таблица 3).

Таблица 3 - Дорожная карта развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости

Мероприятия	Ответственный исполнитель	Механизм реализации	Результат
1. Разработка методики оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости			
Изучение существующих методик оценки инвестиционной привлекательности	Правительство (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края)	Выявление недостатков существующих методик	Разработка методики оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости
Изучение методологий формирования рейтинга инвестиционной привлекательности регионов и объектов жилой недвижимости		Определение критериев оценки привлекательности объектов жилой недвижимости	
Социологический опрос населения с целью анализа потребительских предпочтений в сфере жилой недвижимости			
2. Обеспечение качественным жильем			
Обеспечение выпуска качественно новых строительных материалов	Застройщик	-Придание продукции качественно новых свойств -Обеспечить квалифицированных работников на рынке производства, за счет стимулирования	Ввод в эксплуатацию качественного жилья
	Заказчик	Проверка используемых строительных материалов	
Ужесточение контроля за качеством строительномонтажных работ	Правительство (Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края)	Проведение внеплановых проверок строительных площадок органами местного самоуправления	

	Заказчик	Строительный контроль, проверка подрядных организаций	
Контроль над УК	Правительство (Органы местного самоуправления)	Проверка деятельности управляющей организации органами местного самоуправления	
Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расселение аварийного жилищного фонда	Правительство (Министерство строительства и архитектуры Красноярского края; органы местного самоуправления)	Осуществление государственного контроля за состоянием многоквартирных домов	
	Посредники (Управляющие компании)	Формирование эффективной системы своевременного проведения ремонта в многоквартирных домах	
3. Повышение доступности жилья			
Программы Краевой поддержки организациям для завершения строительства жилых объектов	Правительство (Органы местного самоуправления, Министерство строительства и архитектуры Красноярского края)	Субсидирование организаций для завершения строительства жилых объектов	Сокращение объектов незавершенного строительства, обеспечение населением доступным жильем
Государственные программы обеспечения населения доступным жильем	Правительство (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края)	- Удешевление цены квадратного метра - Предоставление льгот и субсидий на покупку жилых квадратных метров	
Социальные программы ипотечного кредитования	Посредники (Коммерческие и государственные банки)	Предоставление льготного ипотечного кредитования (максимально низкая процентная ставка, минимальный первоначальный взнос и т.п.)	
4. Обеспечение равномерного строительства инфраструктуры и объектов жилищного строительства			
Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры	Застройщик; Правительство (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края, Министерство образования Красноярского края, министерство транспорта Красноярского края, министерство здравоохранения Красноярского края)	- Обеспечение доступности и высокого качества транспорта для граждан - Обеспечение необходимого количества объектов социальной инфраструктуры в зоне максимальной сосредоточенности жителей	Обеспечение сбалансированного, перспективного развития инфраструктуры и развитие благоприятной среды
Программы социально-экономического развития города		- Решения проблем развития социально-экономической сферы - Повышение уровня жизни населения	

В дорожной карте отражены мероприятия, которые могут положительно влиять на развитие инвестиционной привлекательности жилой недвижимости в регионе.

Для контроля исполнения стратегических путей в таблицах 4, 5 и 6 сформированы прогнозируемые целевые показатели для Российской Федерации и Красноярского края, на основе стратегий и планов муниципальных программ [11, 12, 13].

Таблица 4 - Прогнозируемые целевые показатели Российской Федерации (стратегия до 2025 года)

Целевой показатель	2016г.	2025г.
Ввод жилья, млн кв. м / год, млрд руб.	80,2	120
Обеспеченность жильем, кв.м./чел.	25	30
Доступность жилья (доля семей, которым доступно приобретение жилья с помощью собственных и заемных средств), %	37	Более 55
Доля платежа по ипотеке в доходе домохозяйства	33	Более 25
Число семей, улучшивших жилищные условия за счет ипотеки и аренды в год, млн.	Менее 1	более 2
Рост объемов строительства, млн. кв.м	80	120
Развитие рынка аренды, %	Более 5	50
Ипотека. Доля задолженности в ВВП, объемы выдачи, %	5,2	15

Таблица 5 - Прогнозируемые целевые показатели Красноярского края (муниципальная программа на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов)

Целевой показатель	2019г.	2020г.	2021г.
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв.м.	24,9	25,87	26,42
Коэффициент доступности жилья, %	2,5	2,5	2,4
Удельный вес площади аварийного жилищного фонда к общей площади жилищного фонда, %	0,29	0,28	0,27
Охват населения благоустроенными дворовыми территориями (доля населения, проживающего в жилищном фонде с благоустроенными дворовыми территориями, от общей численности населения муниципального образования), %	52,4	55,2	58,1
Общая площадь жилых помещений, введенных в эксплуатацию, кв.м.	690000	595000	670000
Удельный вес объектов транспортной инфраструктуры, %	100	100	100

Таблица 6 - Прогнозируемые целевые показатели Красноярского края (стратегия до 2030 года)

Целевой показатель	2030г.
Качество жилья	<ul style="list-style-type: none"> - содействие обеспечению жилищного строительства земельными участками и их инфраструктурному обустройству; - стимулирование применения в жилищном строительстве новых технологий и материалов, в том числе отвечающих требованиям энергосбережения; - создание условий для применения при строительстве малоэтажного жилья автономных технологий энергообеспечения и коммунальной инфраструктуры
Доступность жилья	<ul style="list-style-type: none"> - стимулирование инвесторов к созданию рынка доступного арендного жилья; - создание условий для развития ипотечного жилищного кредитования, в том числе путем выпуска ипотечных ценных бумаг и инфраструктурных облигаций (краевая ипотека)
Управление жилищным фондом	<ul style="list-style-type: none"> - создание реального рынка услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов; - формирование эффективной системы своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов; - осуществление государственного контроля за состоянием многоквартирных домов в соответствии с требованиями безопасности и энергоэффективности
Градостроительная деятельность	Формирование на базе разработанных документов территориального планирования инвестиционных комплексных проектов по градостроительному развитию новых районов

Целевые показатели, представленные в таблицах, направлены на положительную динамику развития. Для выполнения предусмотренных мероприятий требуются большие усилия органов местного самоуправления.

Заключение. Предпосылкой формирования стратегических путей развития инвестиционной привлекательности жилой недвижимости является проблема качества жилищного фонда и низкая его доступность для различных категорий населения. В результате реализации мероприятий дорожной карты развития инвестиционной привлекательности жилой недви-

мости в регионе будет получен мультипликативный эффект, который будет выражаться в социальной и рыночной доступности объектов жилой недвижимости, а также равномерным строительством инфраструктуры и объектов жилищного строительства. Последнее приведет не только к инвестиционной привлекательности жилой недвижимости в регионе, повышению качеству жизни населения и как следствие к привлечению притока финансовых ресурсов на территорию и повышение конкурентоспособности региона.

Библиографический список

1. Астафьев С.А., Саенко И.А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости/ Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 4. С. 29-32.
2. Баженов О.В, Галенкова А.Д. Выявление факторов инвестиционной привлекательности рынков недвижимости / Дискуссия. 2016. № 1 (64), с. 22-29;
3. Баяк, О.А, Денежкина И.Е., Зададаев С.А. Метод оценки инвестиционной привлекательности градостроительных проектов / Вестник финансового университета. 2014. № 2 (80), с. 74-78;
4. Никишина О.В, Моргунова Т.А. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости / Экономика и управление. 2016. № 2 (17), с. 80-86;
5. Саенко И.А. Теоретико-методологические аспекты определения инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства / Экономика строительства. 2019. № 2(56). С. 25-37.
6. Саенко И.А., Хамкалов Г.В., Астафьев С.А. Исследование и систематизация требований потребителей к объектам жилой недвижимости / Экономика и предпринимательство. 2018. № 11(100). С. 1172-1176
7. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: официальный сайт Управления Федеральной службы. Режим доступа: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 14.08.2019)
8. Чепелева К.В., Саенко И.А. Системный подход к исследованию жилищной потребности и формах ее удовлетворения / Экономика и предпринимательство. 2015. № 10-1(63). С. 737-744.

9. Инвестиционная привлекательность недвижимости в крупных городах России: отчет Гильдии управляющих риэлторов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gvasawyer.ru/ImgNews/gud-ekat.pdf> (дата обращения: 14.08.2019)
10. РИА Рейтинг. Рейтинги и исследования [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.ria.ru> (дата обращения: 14.08.2019)
11. Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение граждан города Красноярск жилыми помещениями и объектами инженерно-транспортной и коммунальной инфраструктуры» на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов (с изменениями на 27 февраля 2019 года) [Электронный ресурс]: Постановление Администрации города Красноярск Красноярского края – Режим доступа: <http://www.krskstate.ru> (дата обращения: 14.08.2019)
12. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru> (дата обращения: 14.08.2019)
13. Стратегии социально-экономического развития Красноярского края до 2030 года [Электронный ресурс]: Официальный портал Красноярский край – Режим доступа: <http://www.krskstate.ru> (дата обращения: 14.08.2019)

References

1. Astaf'ev S.A., Saenko I.A. Issledovanie faktorov sprosa i ochenki investicionnoj privlekatel'nosti zhiloy nedvizhimosti/ Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie. 2018. № 4. S. 29-32.
2. Bazhenov O.V., Galenkova A.D. Vyyavlenie faktorov investicionnoj privlekatel'nosti rynkov nedvizhimosti / Diskussiya. 2016. № 1 (64), s. 22-29;
3. Bayuk, O.A., Denezhkina I.E., Zadadaev S.A. Metod ochenki investicionnoj privlekatel'nosti gradostroitel'nyh proektov / Vestnik finansovogo universiteta. 2014. № 2 (80), s. 74-78;
4. Nikishina O.V., Morgunova T.A. Ocenka investicionnoj privlekatel'nosti ob'ektov nedvizhimosti / Ekonomika i upravlenie. 2016. № 2 (17), s. 80-86;
5. Saenko I.A. Teoretiko-metodologicheskie aspekty opredeleniya investicionnoj privlekatel'nosti ob'ektov zhilishchnogo stroitel'stva / Ekonomika stroitel'stva. 2019. № 2(56). S. 25-37.
6. Saenko I.A., Hamkalov G.V., Astaf'ev S.A. Issledovanie i sistematizatsiya trebovaniy potrebitel'ej k ob'ektam zhiloy nedvizhimosti / Ekonomika i predprinimatel'stvo. 2018. № 11(100). S. 1172-1176
7. Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj statistiki [Elektronnyj resurs]: oficial'nyj sayt Upravleniya Federal'noj sluzhby. Rezhim dostupa: <http://www.gks.ru> (data obrashcheniya: 14.08.2019)
8. Shepeleva K.V., Saenko I.A. Sistemnyj podhod k issledovaniyu zhilishchnoj potrebnosti i formah ee udovletvoreniya / Ekonomika i predprinimatel'stvo. 2015. № 10-1(63). S. 737-744.
9. Investitsionnaya privlekatel'nost' nedvizhimosti v krupnyh gorodah Rossii: otchet Gil'dii upravlyayushchih rieltorov [Elektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.gvasawyer.ru/ImgNews/gud-ekat.pdf> (data obrashcheniya: 14.08.2019)
10. RIA Rejting. Rejtingi i issledovaniya [Elektronnyj resurs] – Rezhim dostupa: <https://www.ria.ru> (data obrashcheniya: 14.08.2019)
11. Ob utverzhdenii municipal'noj programmy «Obespechenie grazhdan goroda Krasnoyarska zhilymi pomeshcheniyami i ob'ektami inzhenerno-transportnoj i kommunal'noj infrastruktury» na 2019 god i planovyy period 2020 - 2021 godov (s izmeneniyami na 27 fevralya 2019 goda) [Elektronnyj resurs]: Postanovlenie Administratsii goroda Krasnoyarska Krasnoyarskogo kraja – Rezhim dostupa: <http://www.krskstate.ru> (data obrashcheniya: 14.08.2019)
12. Strategiya razvitiya zhilishchnoj sfery Rossijskoj Federatsii na period do 2025 goda [Elektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.minstroyrf.ru> (data obrashcheniya: 14.08.2019)
13. Strategii social'no-ekonomicheskogo razvitiya Krasnoyarskogo kraja do 2030 goda [Elektronnyj resurs]: Oficial'nyj portal Krasnoyarskij kraj – Rezhim dostupa: <http://www.krskstate.ru> (data obrashcheniya: 14.08.2019)

***Russian Economic Bulletin /
Российский экономический
вестник***

2020, Том 3, №1

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Штарк Л.В., магистрант,

Саенко И.А., доктор экономических наук, доцент,

Сибирский федеральный университет,

Шаропатова А.В., кандидат экономических наук, доцент,

Красноярский государственный аграрный университет

Аннотация: данная статья посвящена причинам необходимости анализа и оценки привлекательности объектов жилой недвижимости, важной для каждого из участника инвестиционно-строительной деятельности, и проблемам отсутствия единого понятия инвестиционной привлекательности. Целью статьи является формирование понятия инвестиционной привлекательности, что позволит участникам инвестиционно-строительной деятельности, основываясь на понимании сущности инвестиционной привлекательности, производить оценку объектов жилой недвижимости. Предметом данного исследования является инвестиционная привлекательность объектов жилой недвижимости, объектом исследования выступает недвижимость на рынке жилья. В ходе исследования были приведены и рассмотрены различные точки зрения ученых на определение понятия инвестиционной привлекательности, поднимаются ранее выполненные исследования в области изучения и определения инвестиционной привлекательности недвижимости. Учтена точка зрения потребителя, являющимся потенциальным инвестором объектов жилой недвижимости, на понятие инвестиционной привлекательности, с помощью метода анкетирования. Результатом исследования является сформированное понятие инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости на основе изученных понятий и мнения участников инвестиционно-строительной деятельности, а именно потенциальных потребителей объектов жилой недвижимости. Инвестиционная привлекательность формируется с учетом экономических интересов, основанных на востребованности объектов жилой недвижимости.

Ключевые слова: инвестиционно-строительная деятельность, оценка, инвестиционная привлекательность, жилая недвижимость, инвестор, экономическая целесообразность, застройщик

Инвестиционно-строительная отрасль является одной ведущих областей народного хозяйства. Это обусловлено тем, что объекты недвижимости удовлетворяют первоочередные и насущные потребности населения, а вложения в создание объектов жилой недвижимости являются, как правило, самыми прибыльными и эффективными. Строительная отрасль также является одной из наиболее доходной, но и в тоже время наиболее рискованной и трудоемкой.

О результативности и эффективности этого вида деятельности свидетельствуют ввод в эксплуатацию жилой недвижимости и структура направлений использования инвестиций в основной капитал. Для обеспечения граждан жильем и должными условиями для проживания, с каждым годом вкладываются огромные средства в возведение новых жилых домов и комплексов, а также в объекты инфраструктуры.

С развитием рынка жилья в практике взаимоотношений его участников и участников сферы жилищного строительства появилась необходимость в понимании сущности инвестиционной привлекательности жилья и ее оценки по следующим причинам:

– для потребителя анализ привлекательности объекта недвижимости, или планируемого проекта, при покупке или взятии в аренду представляет собой довольно сложный процесс. Так при принятии решения о приобретении объекта проводится анализ рынка и тщательный анализ самого объекта. Для инвестора, как потенциального потребителя, анализ сводится к расчету планируемого арендного дохода и оценке рисков (в случае приобретения объекта для дальнейшего использования в качестве источника доходов) или к изучению факторов, влияющих на их решение о приобретении жилья (инфраструктура, качество жилья, прилегающая территория, транспортная доступность и т.д.). Основным способом приобретения жилья является купля-продажа, но при этом возможны другие варианты реализации права на жилище. Так или иначе, при решении проблемы обеспечения жильем потребитель сталкивается с необходимостью оценки привлекательности интересующего объекта жилой недвижимости, так как важным элементом развития объекта является именно обеспечение его инвестиционной привлекательности;

– для застройщика осуществление инвестиционно-строительных проектов жилых домов связано с рисками, приводящие к упадку прибыли. Одним из них является снижение покупательской способности в связи несоответствием проекта потребительским предпочтениям, а именно: выбранный район застройки, тип жилья, планировка, обеспеченность проекта инфраструктурой и т.д. Соответственно, застройщику необходимо понимать сущность и критерии привлекательности инвестиционно-строительных проектов для повышения покупательской способности со стороны потенциального инвестора, приводящей к увеличению прибыли. То есть застройщик формирует привлекательность с учетом его экономических интересов, которые основаны на востребованности объектов жилой недвижимости со стороны потребителей.

Следует отметить, что немаловажное значение в процедуре инвестирования объекты жилой недвижимости имеет их инвестиционная привлекательность. В литературе представлено множество разных подходов к определению данной категории, однако обобщение данных понятий, позволяет определить ее, как сумму объективных характеристик, свойств, средств и возможностей, обосновывающих потенциальный платежеспособный спрос на вложенные ресурсы [1].

Таким образом, инвестиционная привлекательность представляет собой одно из ключевых свойств любого объекта инвестирования.

На сегодняшний день практически нет четкого определения сущности инвестиционной привлекательности, поэтому в данном исследовании стоит цель сформировать его.

Ранее вопрос определения инвестиционной привлекательности уже поднимался в различных научных исследованиях. В статье «Содержание понятия инвестиционной привлекательности» Нгуен Тхи Тху Тхыонг [2] был проведен анализ существующих понятий с точки зрения ученых экономистов сущности инвестиционной привлекательности и были выделены ее категории, подчеркивающие его институциональную природу, а именно были выделены такие категории как полезность и субъективизм. Калугина Н.К. в своем исследовании раскрывает специфику понятия «инвестиционная привлекательность» и рассматривает различные подходы к определению термина инвестиционный потенциал региона [3].

В научной сфере трактовки «инвестиционная привлекательность» характеризуются значительным многообразием и распространено наравне с такими определениями, как «инвестиционный

климат», «инвестиционная привлекательность региона» и т.д. Рассмотрим различные точки зрения ученых на определение «инвестиционная привлекательность».

Севиригин Ю.В. рассматривает инвестиционную привлекательность как систему количественных и качественных факторов, характеризующая платежеспособный спрос предприятия [4]. Староверова Г.С. отмечает, что «инвестиционная привлекательность – это обобщающая характеристика преимуществ и недостатков отдельных объектов инвестирования с позиций конкретного инвестора по формируемым им критериям» [5]. Ернязов Р.А. дает следующее определение – «это комплексная категория, включающая в себя учет внутренних факторов в виде инвестиционного потенциала, внешних факторов – инвестиционного климата и противоречивого единства объективных и субъективных факторов в виде учета уровня риска и доходности инвестиционной деятельности» [6]. По Матвееву Т.Н. «инвестиционная привлекательность – комплексный показатель, характеризующий целесообразность инвестирования средств в данное предприятие» [7]. С точки зрения Никитиной В.А. инвестиционная привлекательность представляет собой экономическую целесообразность инвестирования, основанную на согласовании интересов и возможностей инвесторов [8].

Кроме вышеперечисленных исследованием сущности инвестиционной привлекательности также занимались Крейнина М.Н., Фишер П., Валинурова Л.С., Казакова О.Б., Душленко Н.Г., Тарасов В.М., Смирнова Н.В. и другие.

Таким образом, можно сделать вывод, что трактовки инвестиционной привлекательности характеризуются значительным многообразием в научной среде – инвестиционная привлекательность интерпретируется по-разному в зависимости от принимаемых во внимание факторов и показателей.

Рассмотрев существующие понятия с точки зрения науки, теперь выясним, что понимают под «инвестиционной привлекательностью» потребители, являющиеся потенциальными инвесторами жилой недвижимости.

Основным методом, используемым в исследовании, является метод анкетирования – социологический опрос населения для анализа сущности инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости. Метод анкетирования – это оперативный метод сбора первичной социологической информации и позволяющий получить более точную информацию от респондентов.

В рамках исследования был проведен опрос

жителей г. Красноярска, в котором приняли участие 103 респондента. Основным возраст респондентов составил 18-35 лет (примерно 88,9%). Большинство респондентов работают в коммерческом учреждении (около 50%), далее идут студенты, обучающиеся в учреждении высшего образования 20,4%, работают в федеральном (муниципальном) учреждении примерно 16,7%, не обучаются и не работают 11,1%, обучаются в учреждении среднего профессионального образования 1,9%. В большинстве ежемесячный доход респондентов составляет от 21 000 до 30 000 рублей (33,3%).

Процесс формирования инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

начинается с определения таких моментов, как:

- что необходимо инвестору от объекта жилой недвижимости;

- какой подход выбирает инвестор для оценки объекта;

- опираясь на какие показатели инвестор основывается при принятии решения о рассмотрении данного объекта.

Согласно проведенному социологическому опросу большинство опрошенных (около 60%) инвестиционная привлекательность объектов жилой недвижимости подразумевает способность принести доход владельцу жилой недвижимости (рис. 1).

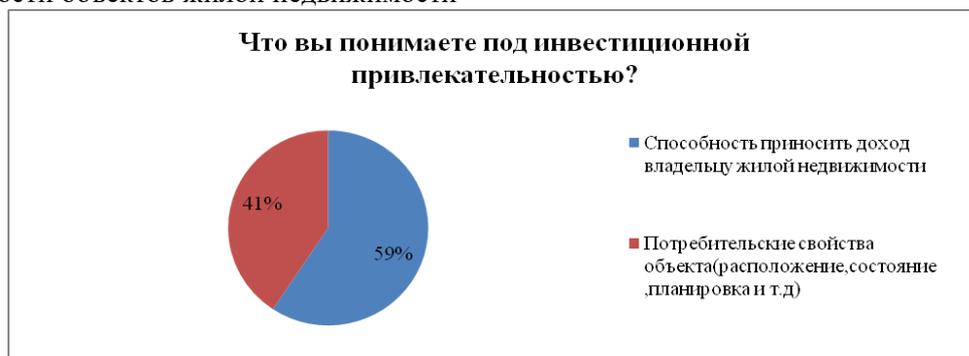


Рис. 1. Понятие респондентов об инвестиционной привлекательности жилой недвижимости

Таким образом, по мнению потребителя, инвестиционная привлекательность рассматривается как возможность вызвать коммерческий интерес у инвестора, включая способность недвижимости приносить доход своему инвестору, то есть владелец жилой недвижимости может использовать ее в качестве источника дохода, например, как упоминалось выше, сдачу в аренду.

Систематизируя рассмотренные точки зрения ученых и проведенный опрос жителей г. Красноярска можно сформировать следующее

понятие инвестиционной привлекательности: «Инвестиционная привлекательность объектов жилой недвижимости формируется застройщиком с учетом его возможностей и экономических интересов, основанных на оценке востребованности объектов жилой недвижимости со стороны инвесторов, которая обосновывается экономической целесообразностью инвестирования путем сопоставления интересов и возможностей инвестора.

Литература

1. Молчанов К.В., Шаропатова А.В. Инвестиции в развитие объектов жилищного строительства красноярского края // Проблемы современной науки и инновации. 2017. №6. С. 20 – 27.
2. Нгуен Тхи Тху Тхыонг. Содержание понятия инвестиционной привлекательности // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2013. С. 91 – 95.
3. Калугина Н.К. Сущность понятий «инвестиционная привлекательность» и «инвестиционный потенциал» региона // Гуманитарные научные исследования. 2018. №10 [Электронный ресурс]. URL: <http://human.snauka.ru/2018/10/25249>
4. Севрюгин Ю.В. Оценка инвестиционной привлекательности промышленного предприятия: автореф. дис. ... к.э.н. Ижевск. 2004. С. 27.
5. Староверова Г.С., Медведев А.Ю., Сорокина И.В. Экономическая оценка инвестиций. Москва, 2006. С. 312.
6. Ерниязов Р.А. Инвестиционная привлекательность предприятий промышленности западно-казахстанской области: проблемы и механизмы совершенствования: дис. ... канд. экон. Наук. 2007. С. 22.

7. Матвеев Т.Н. Оценка инвестиционной привлекательности предприятия // Труды МГТА: электронный журнал. 26.09.11. URL: http://e-magazine.meli.ru/vipusk_19/262_v19_Matveev.doc (дата обращения: 08.12.19)
8. Никитина В.А. Оценка инвестиционной привлекательности крупных российских компаний: дис. ... канд. экон. Наук., 2007. С. 18.

References

1. Molchanov K.V., SHaropatova A.V. Investicii v razvitie ob"ektov zhilishchnogo stroitel'stva krasnoyarskogo kraya // *Problemy sovremennoj nauki i innovacii*. 2017. №6. S. 20 – 27.
2. Nguen Thi Thu Thyong. Soderzhanie ponyatiya investicionnoj privilekatel'nosti // *Izvestiya Tul'skogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomicheskie i yuridicheskie nauki*. 2013. S. 91 – 95.
3. Kalugina N.K. Sushchnost' ponyatij «investicionnaya privilekatel'nost'» i «investicionnyj potencial» regiona // *Gumanitarnye nauchnye issledovaniya*. 2018. №10 [Elektronnyj resurs]. URL: <http://human.snauka.ru/2018/10/25249>
4. Sevryugin YU.V. Ocenka investicionnoj privilekatel'nosti promyshlennogo predpriyatiya: avtoref. dis. ... k.e.n. Izhevsk. 2004. S. 27.
5. Staroverova G.S., Medvedev A.YU., Sorokina I.V. *Ekonomicheskaya ocenka investicij*. Moskva, 2006. S. 312.
6. Erniyazov R.A. Investicionnaya privilekatel'nost' predpriyatij promyshlennosti zapadno-kazahstanskoj oblasti: problemy i mekhanizmy sovershenstvovaniya: dis. ... kand. ekon. Nauk. 2007. S. 22.
7. Matveev T.N. Ocenka investicionnoj privilekatel'nosti predpriyatiya // *Trudy MGTA: elektronnyj zhurnal*. 26.09.11. URL: http://e-magazine.meli.ru/vipusk_19/262_v19_Matveev.doc (data obrashcheniya: 08.12.19)
8. Nikitina V.A. Ocenka investicionnoj privilekatel'nosti krupnyh rossijskih kompanij: dis. ... kand. ekon. Nauk., 2007. S. 18.

THEORETICAL BASIS FOR ASSESSING INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

Shtark L.V., Master Student,
Saenko I.A., Doctor of Economic Sciences (Advanced Doctor), Associate Professor,
Siberian Federal University,
Sharopatova A.V., Candidate of Economic Sciences (Ph.D.), Associate Professor,
Krasnoyarsk State Agrarian University

Abstract: this article is devoted to the reasons for the need to analyze and evaluate the attractiveness of residential real estate objects, important for each of the participants in investment and construction activities, and the problems of lack of a unified concept of investment attractiveness. The purpose of the article is to form the concept of investment attractiveness, which will allow participants of investment and construction activity, based on the understanding of the essence of investment attractiveness, to evaluate residential real estate objects. The subject of this study is the investment attractiveness of residential real estate objects, the subject of the study is real estate in the housing market. During the study, various views of scientists on the definition of investment attractiveness were presented and considered, and early studies in the field of study and determination of investment attractiveness of real estate are raised. The view of the consumer, who is a potential investor of residential real estate objects, on the concept of investment attractiveness, using the questionnaire method, is taken into account. The result of the study is the formed concept of investment attractiveness of residential real estate objects on the basis of studied concepts and opinion of participants of investment and construction activity, namely potential consumers of residential real estate objects. Investment attractiveness is formed taking into account economic interests based on demand of residential real estate objects.

Keywords: investment and construction activity, assessment, investment attractiveness, residential real estate, investor, economic feasibility, developer

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

Кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

 Р.А. Назиров

« _____ » _____ 2020 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

«Развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности
объектов жилой недвижимости»

Направление 08.04.01 «Строительство»

Магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление
недвижимостью»

Научный руководитель  проф.каф.ПЗиЭН, д.э.н. И.А. Саенко

Выпускник  Л.В. Штарк

Рецензент  Начальник ЦКП Д.А. Шалыгин
ПАО Сбербанк

Красноярск 2020

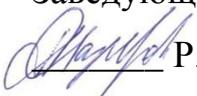
Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

Кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

 Р.А. Назиров

« ___ » _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ
в форме магистерской диссертации

Студенту Штарк Любови Владимировне

Группа СФ18-02М Направление 08.04.01 «Строительство», магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Тема выпускной квалификационной работы «Развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости»

Утверждена приказом по университету № 16409/с от 25.10.2018

Руководитель ВКР И.А. Саенко, д.э.н., профессор кафедры «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» ИСИ СФУ

Исходные данные для ВКР законодательные и иные нормативные документы Российской Федерации и Красноярского края, данные Федеральной службы государственной статистики по Российской Федерации и Красноярскому краю, научные труды в области развития сферы жилья в части оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости

Перечень разделов ВКР:

1. Теоретические аспекты и методические подходы к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.
 - 1.1. Понятие и сущность инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.
 - 1.2. Факторы, влияющие на оценку инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.
 - 1.3. Исследование методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

2. Разработка предложений по развитию методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости и мероприятий по ее повышению.

2.1. Обоснование совершенствования методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

2.2. Стратегические пути развития инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

2.3. Разработка предложений по развитию методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

3. Оценка инвестиционной привлекательности и разработка мероприятий по ее повышению для объектов жилой недвижимости г. Красноярск.

3.1. Характеристика инвестиционно - строительной деятельности и первичного рынка жилья г. Красноярск.

3.2. Оценка инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости г. Красноярск.

3.3. Рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости г. Красноярск.

Перечень графического материала:

Презентация, отображающая ход и итоги проведенного исследования

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК
выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
Анализ научной литературы, сбор информации по теме исследования	16.09.2018 - 16.07.2019
Формирование 1 главы магистерской диссертации	01.09.2019 - 30.12.2019
Формирование 2 главы магистерской диссертации	10.01.2020 – 17.04.2020
Формирование 3 главы магистерской диссертации	18.04.2020 - 25.06.2020
Предзащита магистерской диссертации	26.06.2020
Формирование окончательного варианта магистерской диссертации и автореферата	27.06.2020 - 01.07.2020
Рецензирование магистерской диссертации	02.07.2020 - 07.07.2020
Защита магистерской диссертации	16.07.2020

Руководитель ВКР



И.А. Саенко

Задание принял к исполнению



Л.В. Штарк

« ___ » _____ 20__ г.

ОТЗЫВ
на магистерскую диссертацию

Штарк Любови Владимировны

на тему «Развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости»

представленной к защите
по направлению 08.04.01. Строительство
по программе 08.04.01.02 Экспертиза и управление недвижимостью

Тема диссертационного исследования актуальна на сегодняшний день, так как оценка инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости является важным фактором при выборе вложения инвестиций в различные объекты на рынке жилья.

В процессе написания магистерской диссертации Штарк Любовью Владимировной был проделан большой объем работы, выразившийся в изучении научной и методической литературы, нормативных документов, проведению статистических и эмпирических исследований, структурированию и анализу данных.

В период выполнения магистерской диссертации Штарк Любовь Владимировна показала высокий уровень теоретических знаний и практических навыков, зарекомендовала себя с положительной стороны: дисциплинирована, исполнительна и последовательна в работе. В принятии решения проявляла самостоятельность, способность к анализу комплекса проблем, связанных с направлением научного исследования.

Магистерская диссертация представляет собой самостоятельное, логически завершенное исследование, содержащее постановку и разрешение теоретических и практических аспектов вопроса оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости. Материал диссертации оформлен в соответствии с требованиями к построению, изложению и оформлению документов учебной деятельности Сибирского федерального университета.

Магистерская диссертация готова к защите, полностью соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистрантов, а ее автор, Штарк Любовь Владимировна, заслуживает присуждения степени магистра по направлению подготовки «Строительство».

Научный руководитель
проф.каф.ПЗиЭН, д.э.н.

 /И.А. Саенко

« 07 » июль 2020 г.

РЕЦЕНЗИЯ
на магистерскую диссертацию

Штарк Любови Владимировны

на тему «Развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости»

представленной к защите
по направлению 08.04.01. Строительство
по программе 08.04.01.02 Экспертиза и управление недвижимостью

Магистерская диссертация Штарк Любови Владимировны представляет собой самостоятельное, логически завершенное исследование, содержащее постановку и достижение цели - развитие методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

Актуальность темы исследования заключается в необходимости развития методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости с учетом потребительских характеристик, позволяющие инвестору в последующем проводить анализ эффективности вложения инвестиций. Актуальность обоснована автором на основании изученной литературы в области развития сферы жилья в части оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости.

В диссертационной работе магистрантом были определены цель, задачи, объект и предмет исследования, сформирована рабочая гипотеза, указана степень научной разработанности проблемы, а также теоретическая и практическая значимость работы.

Научные результаты, содержащиеся в работе, аргументированы и следуют логике диссертационного материала.

В качестве элементов научной новизны в работе определены следующие положения:

– магистрант формирует авторское определение «инвестиционная привлекательность» и классификацию факторов влияния на инвестиционную привлекательность объектов жилой недвижимости;

– магистрант разработал авторскую методику оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости, опирающуюся на качественные и количественные параметры.

Особенностью исследования выступает применение авторской методики оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.

К недостаткам исследования можно отнести отсутствие зарубежного опыта в сфере оценки привлекательности объектов жилой недвижимости.

Указанные выше замечания не снижают уровень научно-практической значимости диссертации. Теоретическая и эмпирическая части работы

