

**В.С. Салабута, Е.В. Зенькевич**

Научный руководитель — кандидат экономических наук И.В. Прыгун

БГЭУ (Минск)

## **РИСКИ ДОЛГОСРОЧНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ НА ОТЕЧЕСТВЕННОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Инвестиционные риски — вероятность обесценения инвестиций или потери доходов в результате ошибок в корпоративном управлении или неопределенности действий органов государственной власти.

Большинство специалистов считают инвестиции в недвижимость наиболее стабильным и гарантированным доходом. Особенно уверенно себя чувствуют те лица, которые могут распоряжаться объектами длительное время, они спокойно реагируют на кратковременные колебания конъюнктуры.

С позиций исследуемой проблемы остановимся более детально на специфических рисках и способах их снижения на рынке жилой и коммерческой недвижимости (табл. 1 и 2).

*Таблица 1. Специфические риски на рынке жилой недвижимости*

Вид риска	Способ снижения риска
Банкротство застройщика, срыв сроков строительства или их задержка	Тщательный анализ объекта инвестирования и финансовой истории застройщика. Тщательная оценка рентабельности инвестирования
Риск, связанный с удлинением срока продажи квартиры по отношению к запланированному	Разделение процесса кредитования (жилищного кредитования) на несколько независимых этапов
Риск пожара или кражи	Страхование. Охрана объекта. Повышенный контроль за эксплуатацией объекта
Риск вследствие фальсификации предоставленных заемщиком документов	Инвестирование полученных от заемщика средств. Дополнительные вложения собственных средств заемщика

Источник: собственная разработка на основе [2, с. 149].

*Таблица 2. Специфические риски на рынке коммерческой недвижимости*

Вид риска	Способ снижения риска
1	2
Организационно-управленческие	Составление бизнес-плана для определения перспектив вложения капитала. Проведение SWOT-анализа
Риск невозврата капитала	Коллективное инвестирование

1	2
Риск снижения доходности	Проверка истории договорных отношений, учет необходимости выплаты налога на недвижимость, установление справедливых цен
Административные	Периодический анализ новых законопроектов и нормативно-правовой базы в отношении недвижимости. Внимательное изучение истории застройщика и экспертиза объекта недвижимости
Юридические	Внимательное изучение оформления прав собственности предыдущим хозяином помещения

Источник: собственная разработка на основе [2, с. 149].

На сегодняшний день эксперты портала о недвижимости Республики Беларусь *Realt.by* отмечают высокую привлекательность доходности инвестиций в аренду, которые на данный момент позволяют заработать в 2,6 раза больше, чем лучшие депозиты в валюте [1]. На фоне практически не меняющихся цен инвестиционная привлекательность и риски аренды остаются на одном уровне. Что касается аренды жилой недвижимости, то здесь существуют значительные колебания в зависимости от текущих цен и коммерческих навыков собственника квартир.

Такая ситуация на отечественном рынке обусловлена определенными факторами: нефтяно-валютный кризис, пандемия COVID-19, временная приостановка кредитования, экономическая рецессия в стране и мире.

Таким образом, чтобы минимизировать риски, следует проводить постоянный мониторинг, возможно даже с привлечением специалистов в области нормативно-правовой базы страны, инфраструктуры, цен, предложений подрядчиков и проблем строительных компаний.

#### Источники

1. Обзор рынка аренды квартир г. Минска [Электронный ресурс] // Недвижимость на REALT.BY. — Режим доступа: <https://m.realt.by/news/monitoring/article/29329/>. — Дата доступа: 30.03.2021.

2. *Маховикова, Г. А.* Экономика недвижимости : учеб. пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. — Минск : КноРус, 2014. — 149 с.