

Павло Ткачук  
Науковий керівник д. е. н., професор Чорна Н. П.  
Тернопільський національний економічний університет

## ІНВЕСТУВАННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Інвестування, з – це вкладення своїх коштів для збільшення капіталу, пов'язане з ризиком.

Більшість людей звикли, що для збільшення свого доходу, потрібно посилено і напружено працювати з ранку до вечора. Але наші можливості обмежені. Тому слід знаходити інші, більш ефективні методи заробітку. Інвестування може стати пропуском у світ фінансової незалежності.

Об'єктами інвестування називається те, куди ви можна вкласти свої кошти або капітал для отримання доходу або користі.

Сьогодні успішно працює багато об'єктів інвестування і перед кожним починаючим інвестором, обов'язково стоїть питання про те, який об'єкт вибрати і при цьому максимально, наскільки це можливо, знизити рівень ризику втратити свій капітал.

Об'єктами інвестування можуть виступати: ринок нерухомості; цінні папери; депозити; земельні ділянки; антикваріат; власна підприємницька діяльність; дорогоцінні метали.

Нерухоме майно є найважливішим економічним ресурсом і відіграє роль того середовища, в якому здійснюється людська діяльність. Згідно положення про оренду майна неплатоспроможних банків від 15.02.2018 № 465:

Нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці та невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення

Нерухомість як об'єкт економічних відносин розглядається з точки зору функцій, які вона виконує в економіці. Ці функції різноманітні. Сучасна економіка розглядає нерухомість як товар особливого роду, який продається і купується незалежно від того, створено цей товар людиною чи природою, наприклад земля. Цей товар може бути споживчим товаром тривалого користування (наприклад, будинок або квартира), товаром інвестиційного характеру (квартира, куплена для здачі в оренду та отримання доходу). Нерухомість розглядається як об'єкт для інвестицій, фінансовий актив, предмет споживання, фактор виробництва та ін. Так як нерухомість розглядається як річ і як об'єкт права власності, то часто під ринком розуміють ринок нерухомості обороту прав на нерухомість, а не нерухомість як таку.

Якщо розглядати нерухомість як економічний актив, то у відповідності з поділом всіх активів на матеріальні і нематеріальні, нерухомість, звичайно, повинна ставитися до матеріальних активів. Але потрібно мати на увазі, що частина економістів не визнає нерухомість фінансовим активом. Це пов'язано також і з тим, що вона двоїста за своєю природою і, крім забезпечення доходу від продажу прав на нерухомість на ринках капіталу, має ще і забезпечувати користувачів конкретним фізичним простором, мати речову форму. Інші фінансові активи такою властивістю не володіють, що дає можливість виключити з їхнього складу нерухомість.

Найчастіше нерухомість розглядається як об'єкт інвестицій. При інвестиціях в нерухомість необхідно враховувати особливості об'єкта, які виникають тому, що поняття нерухомості нерозривно пов'язане з землею.

Перша особливість нерухомості – її мобільність. Будь-який об'єкт нерухомості прив'язаний до землі, до її конкретної ділянки. Зрозуміло, в деяких випадках якась частина землі або утримання її надр можуть бути переміщені, але географічне розташування даної ділянки землі фіксовано, воно ніколи не може бути змінено. Друга особливість – унікальність. Кожен об'єкт нерухомості унікальний і неповторний. Немає абсолютно ідентичних будівель, так само як немає однакових земельних ділянок. Навіть якщо окремі ділянки однакові за якісними характеристиками, вони всі різні, з географічної точки зору, так як кожен має своє місце розташування на поверхні Землі. Третя особливість – відносна дефіцитність нерухомості. Земля, як речове благо, не відтворюється людиною. Можна відтворювати її окремі якості, наприклад родючість, але не саму землю. Тому сукупна пропозиція землі завжди обмежена, більше, ніж є самих ділянок землі на поверхні планети. Зростаюче населення планети і розвиток виробництва постійно вимагають нових земельних ділянок, тому зростає відносний дефіцит землі, а значить, і нерухомості в цілому.

Особливістю нерухомості як об'єкта інвестицій є розходження в тривалості створення і використання будівель і споруд, що знаходяться на землі, і самої землі. Терміни будівництва

будівель, як правило, становлять не менше року та можуть бути значно більше. За строками служби будівлі і споруди є самими довговічними об'єктами, створеними людиною, але термін їх служби також обмежений. Практично на Землі є пам'ятки архітектури, які мають сотні років, але їх довголіття пояснюється якістю будівельного матеріалу і відповідними кліматичними умовами. Інший компонент нерухомості - земля - не має строків використання, практично ці терміни необмежені. У зв'язку з цим земля як економічний ресурс і елемент основного капіталу на відміну від інших його елементів не амортизується. Ця "вічність" землі і в той же час можливість покращувати її окремі властивості роблять інвестиції в землю найбільш стабільними і надійними.

Інвестиції в нерухомість завжди менш ліквідні, ніж у фінансові активи, так як їх реалізація вимагає значно більшого часу. В той же час вони відрізняються великим ризиком і невизначеністю. Ризики збільшуються за рахунок низької ліквідності і іммобільності нерухомості, тому, перш ніж прийняти рішення про інвестиції, необхідно особливу увагу звернути на можливість зміни зовнішнього середовища по відношенню до неї. І тут будуть відігравати роль всі фактори: зміна екології, під'їзд для транспорту, наявність і стабільність кредитної системи, віддаленість конкурентів, партнерів, потенційних клієнтів і споживачів. Ступінь невизначеності при інвестиціях в нерухомість посилюється більш тривалими термінами капіталовкладень і недоступністю повної та правдивої інформації.

Інвестиції в нерухомість володіють сукупністю істотних особливостей порівняно з іншими довгостроковими вкладеннями, особливо в цінні папери. Прибутковість таких інвестицій багато в чому залежить від ефективного управління нерухомим майном. Тому забезпечення якісного менеджменту є однією з основних завдань інвестора, що бажає отримувати великі доходи. Завжди вкладення в нерухомість у зв'язку з її відносною дефіцитністю і сприятливим співвідношенням дохідності та ризику розглядалися як надійне збереження коштів від інфляції, тому обов'язково такі інвестиції є в інвестиційному портфелі кожного підприємства. Неспівпадання циклів розвитку ринку нерухомості з промисловим циклом забезпечує підвищення привабливості інвестицій в нерухомість в період криз економіки та високих темпів інфляції, у той час як реальні ставки дохідності фінансових активів у цей період падають. Це дозволяє інвесторам не тільки зберегти вкладений капітал, але і отримати дохід.

Доходи від нерухомості поділяються на поточний рентний дохід та дохід від перепродажу. Крім того, певні суми інвестор отримує від податкових пільг. Доходи від нерухомості практично не зменшуються в періоди зростання інфляції, так як інсоляція супроводжується підвищенням ставок, що формують цей прибуток. Але щоб мати ці доходи, спочатку необхідно вкласти певні кошти в нерухомість.

Підсумовуючи все вище сказане, можна зробити висновки, що інвестування в нерухомість є доволі перспективним напрямом для довгострокового збереження та примноження власного капіталу. А при якісному менеджменті це хороша можливість отримати вигоду в період фінансових криз.

#### *Список використаних джерел*

1. Зимін А.І. Інвестиції: запитання та відповіді. М.: ВД «Юриспруденція, 2006.
2. Абрамов С.І. Інвестування. М.: Центр економіки і маркетингу, 2000.
3. Аньшін В.М. Інвестиційний аналіз: навчально-практичний посібник. М.: Справа, 2000.
4. Зимін І.А. Аналіз проектних ризиків. М.: ЕКМОС, 2000.
5. Слепньова Т.А., Яркін Є.В. Інвестиції: Навчальний посібник. М.: ИНФРА – М 2003.
6. Ковальов В.В. Методи оцінки інвестиційних проектів. М.: Фінанси і статистика, 1999.
7. Інвестиції: Підручник / С.В. Валдайцев, П.В. Воробйов та ін; під. ред. В.В. Ковальова, В.В. Іванова, В.А. Ляліна. М.: Проспект, 2005.
8. Бочаров В.В. Інвестиції: Підручник. СПб.: Пітер, 2002.
9. Беренс В., Хавренек П.М. Керівництво з оцінки ефективності інвестицій: Пер. з англ. - М.: Инфра-М, 1995.
10. Бочаров В.В. Сучасний фінансовий менеджмент. СПб.: Пітер, 2004.
11. Гітман Л.Д., Джонік М.Д. Основи інвестування. М.: Справа, 1997.