

МЕТОДИ ОЦІНЮВАННЯ ПРИБУТКОВОСТІ ТА РИЗИКІВ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Вінницький національний технічний університет

Анотація Досліджено зміст інвестиційного процесу, визначено особливості об'єктів житлової нерухомості. Обґрунтовано необхідність оцінювання прибутковості та ризику при інвестуванні в об'єкти житлової нерухомості в ринкових умовах.

Ключові слова: інвестиційний процес, інвестиційна діяльність, інвестиційний ризик, ринок нерухомості.

METHODS FOR ASSESSING THE PROFITABILITY AND RISKS OF THE INVESTMENT PROCESS IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

Abstract The content of the investment process has been investigated, the features of residential real estate objects have been determined. The necessity of assessing profitability and risk when investing in residential real estate in market conditions has been substantiated.

Keywords: investment process, investment activity, investment risk, real estate market.

Ринок первинної житлової нерухомості виконує важливу економічну та соціальну роль, а також виступає потужним рушієм розвитку промислового виробництва країни в цілому. Значний вплив на розвиток ринку житлової нерухомості в Україні на сучасному етапі здійснюють інвестиційні процеси, що відбуваються на ньому. З огляду на це, розуміння сутності та складових інвестиційного процесу на ринку первинного житла є надзвичайно актуальним.

Економічна наука достатньо багато уваги приділяє розгляду інвестиційних процесів і інвестиційної діяльності на ринку нерухомості. Під поняттям «інвестиційний процес» науковці розуміють послідовну зміну стадій, етапів та ступенів інвестування [1, с 257]; послідовність дій суб'єктів щодо прийняття рішень стосовно операцій з об'єктами інвестування та їх реалізації; послідовність типових етапів, які здійснюються для найефективнішого розміщення інвестицій [2, с 185-186]. Отже, процес інвестування являє собою сукупність певних послідовних дії власника чи власників інвестиційних ресурсів, таких як аналіз об'єкта інвестування, визначення обсягу інвестицій, розробку та реалізацію заходів, спрямованих на перетворення інвестиційних ресурсів у доходні активи.

Метою інвестування комерційних організацій та індивідуальних інвесторів на ринку житлової нерухомості є отримання прибутку за рахунок операцій на ринку житла. У такому випадку інвестиційний процес являє собою операції з придбання житла у власність з метою отримання доходу у вигляді орендної плати, або одержання прибутку від приросту вартості нерухомості у випадку його перепродажі, або використання об'єкта нерухомості безпосередньо для здійснення операційної діяльності.

До основних особливостей об'єктів житлової нерухомості як цільової групи для інвестування відносять такі [3, с 59-60]: одночасний рух реальних (виробничих) та фінансових інвестицій через двоїстість економічної природи нерухомості; тривалість інвестиційного циклу і періоду окупності витрат, що призводить до довгострокового характеру інвестицій; стадійність і масштабність залучення фінансових ресурсів; складність та гнучкість системи фінансування, що вимагає розробки раціональних підходів до формування ефективної інвестиційної підтримки, починаючи від проекту будівництва житла на різних етапах до його реалізації; варіація грошових потоків та відсутність прибутковості інвестицій упродовж усього інвестиційного процесу, що призводить до необхідності залучення фінансових ресурсів з кількох джерел та зумовлює потребу у зменшенні вартості залучених

ресурсів та формування надійних механізмів для забезпечення прибутковості фінансових інвестицій, включаючи участь держави; наявність значних фінансових та операційних ризиків при інвестуванні на ринку житлової нерухомості.

Для зменшення ризиків при виборі у якості об'єкта інвестування житлової нерухомості здійснюється оцінка прибутковості та ризиків, аби з'ясувати наскільки перспективним є запланований інвестиційний вибір. Інвестиція повинна враховувати два основні показники: її прибутковість та ступінь ризику. Відповідно, спрощена оцінка інвестиційного проекту може бути представлена, з одного боку, як оцінка його прибутковості для інвестора, а з іншого боку - як оцінка ризиків, пов'язаних з його реалізацією. У світовій практиці вироблено досить різноманітний інструментарій для оцінки обох параметрів. Так для оцінювання прибутковості інвестиційного проекту застосовують коефіцієнти, розраховані на основі дисконтних методів (чистий приведений дохід, індекс доходності, дисконтований період окупності, внутрішня ставка доходності) та статичних методів (індекс рентабельності, недисконтований період окупності) [4, с 224].

Ступінь ризикованості інвестиційного процесу вимірюють за допомогою якісних та кількісних методів оцінювання ризику. Якісне оцінювання ризику передбачає здійснення факторного аналізу, тобто виявлення основних внутрішніх та зовнішніх чинників, що можуть спричинити ризик втрати чи недоотримання запланованого прибутку від інвестування в об'єкт нерухомості, та виявлення сфер у яких ризик є найбільш імовірним. Звичайно, що така оцінка ризику вимагає ґрунтовних знань та досвіду у досліджуваній сфері діяльності, адже інвесторам, які не володіють спеціальними знаннями складно розібратись у всій сукупності операцій з нерухомістю.

Кількісним вимірюванням ризику є визначення його величини, точність якої також залежить від набутого практичного досвіду здійснення інвестиційної діяльності на ринку первинного житла в ринкових умовах. При інвестуванні в об'єкти на ринку житлової нерухомості настання ризикових подій найчастіше спричинюється природними та техногенними чинниками, нагромадженням зовнішнього і функціонального зношення, фінансовими ризиками, що виникають внаслідок перегляду орендної плати тощо.

Отже, при реалізації інвестиційного проекту на ринку житлової нерухомості завжди існує ймовірність виникнення несприятливої ситуації внаслідок якої відбувається відхилення реального результату від запланованого, через що трапляються непередбачувані витрати. Тому здійснення класифікації ризиків та оцінювання вірогідності їх настання є важливим аспектом у прийнятті раціональних рішень щодо здійснення інвестування в об'єкти житлової нерухомості для забезпечення ефективного розвитку інвестиційного процесу на цьому ринку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Дробенко Ю. Г. Механізм управління інвестиційними процесами / Ю. Г. Дробенко // Проблеми економіки та управління: збірник наукових праць / відповідальний редактор Й. М. Петрович. – Львів: Вид-во Національного університету «Львівська політехніка», 2003. – 418 с.
2. Опанасова Г. В. Особливості інвестиційної діяльності інститутів спільного інвестування на фінансовому ринку України / Г. В. Опанасова // Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. – Т.1. – №22. – 2009. – С. 183–186.
3. Вознюк М. А. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва / М. А. Вознюк, М. С. Садов'як // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. - 2016. - Вип. 2. - С. 57-60.
4. Бланк И. А. Управление инвестициями предприятия / И. А. Бланк. – К.: Ника-Центр; Эльга, 2003. – 480 с.

Віталій Володимирович Зянько – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів та інноваційного менеджменту, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: fk.zank@gmail.com

Інна Миколаївна Вальдшмідт – аспірантка кафедри фінансів та інноваційного менеджменту, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: inna-nw@ukr.net

Zianko Vitalii V. – doctor of economics, Professor, Head of the Department of Finance and innovative management, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: fk.zank@gmail.com

Waldshmidt Inna M. - Postgraduate Student of the Chair of Finance and innovative management, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, email: inna-nw@ukr.net