

# УПРАВЛЕНИЕ ПОРТФЕЛЕМ НЕДВИЖИМОСТИ

Инвестирование денежного потока

Подготовили:  
студенты группы ОС4-2  
Харисова Аниса  
Хромова Людмила  
Никитина Ксения  
Морев Григорий  
Тимофеева Мария

# Задание

- ▣ Разместить 40 млн долл (ден потоки по 2 млн в квартал\*5лет) в объект недвижимости
- ▣ Доходность(внутренняя)=25%
- ▣ Уровень риска=15% от суммы инвестиций за весь период (т.е.  $25 \cdot 15\% / 24 = 250$  тыс-граница внутреннего резервирования в квартал, включающая затраты на риск-менеджмент и резерв).
- ▣ Создать карту риска, определить затраты на риск менеджмент, как распределить границу ВР между страхованием и внутренним резервом.
- ▣ Выбрать несколько объектов. Анализ рынка, наилучшее и наиболее эффективное использования.

**Управление портфелем — совокупность развития во времени процессов приобретения, создания, реконструкции, эксплуатации и обслуживания, реализации и замещения объектов недвижимости с целью обеспечения максимального дохода в условиях минимизации рисков.**



# Цели у инвесторов зависят от:

- — наличия собственных средств;
- — желания получить доходы в краткосрочном или долгосрочном периоде;
- — желания заниматься бизнесом — управлять портфелем недвижимости и др.

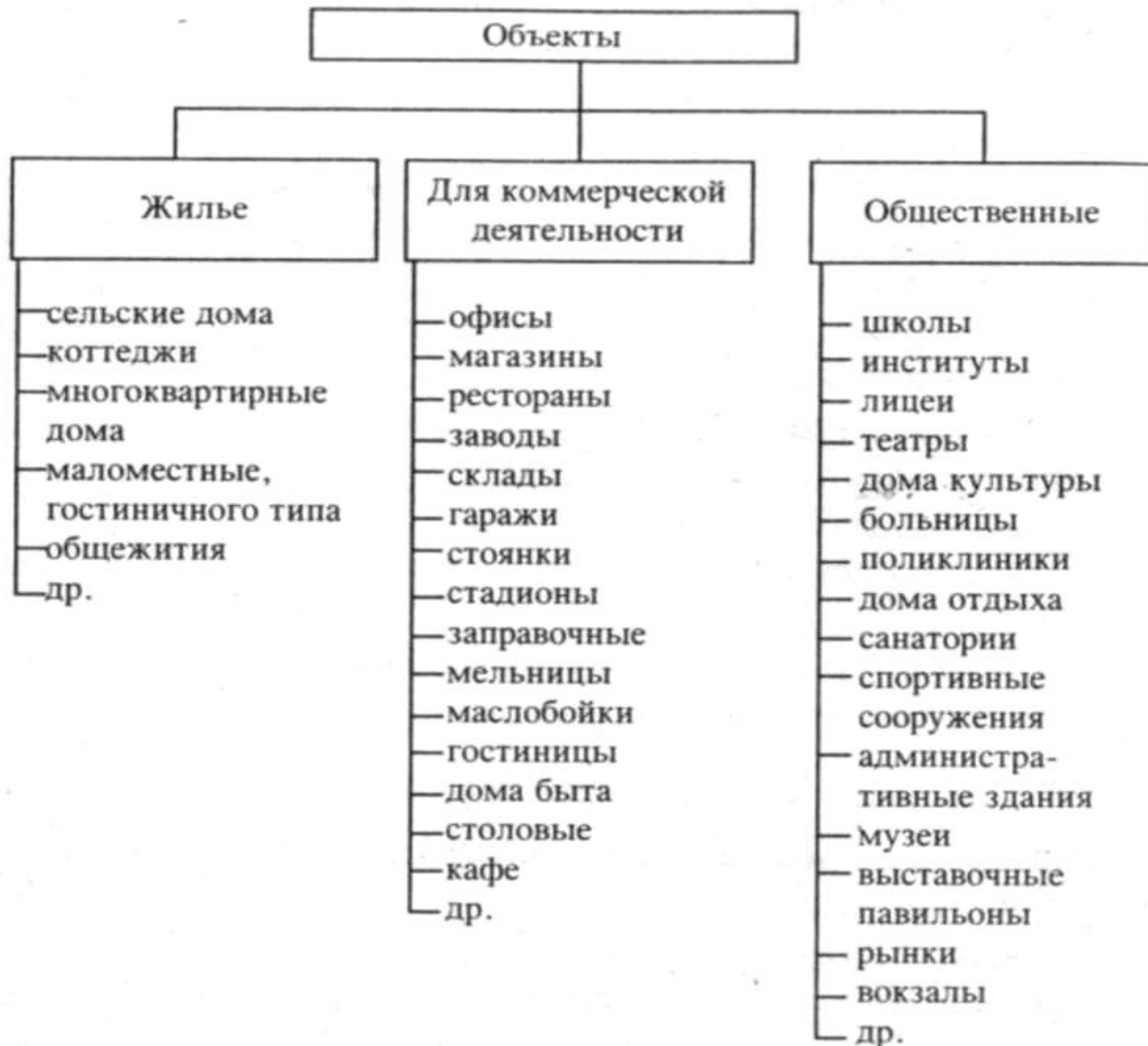


# Диверсификация портфеля

- ▣ Диверсификация активов необходима для управления доходностью и уровнем риска.
- ▣ Диверсификация предусматривает набор объектов недвижимости с учетом:
  - типа объектов;
  - местоположения объектов;
  - методов инвестирования капитала;
  - предпочтений управляющего или компании;
  - экономического развития региона;
  - спроса и предложения на рынке недвижимости;
  - уровня развития финансовых инструментов, применяемых в регионе и



# По типу объектов



# Методы инвестирования

Методы инвестирования — возможность привлечения заемных средств; наличие собственного капитала; развитие ипотеки; финансирование с использованием ценных бумаг; самофинансирование (деньги покупателя), опционы и др.



# Варианты инвестирования

Вложение денег в акции, облигации

**Уровень сложности процесса для инвестора:** Высокий (необходимо оформление множества документов, серьезные временные затраты, проблематично отслеживать реальный уровень доходности)

**Размер инвестиций (в рублях):** сотни тысяч - миллионы.

**Потенциальный доход:** соизмерим с уровнем инфляции.

**Риски:** есть вероятность оказаться в убытке.

**Срок инвестиции:** минимум несколько лет.

**Наше мнение:** не стоит в это лезть.

Паевые фонды (ПИФы)

**Уровень сложности процесса для инвестора:** средний (необходимо оформление множества документов, серьезные временные затраты, проблематично отслеживать реальный уровень доходности)

**Размер инвестиций (в рублях):** сотни тысяч - миллионы.

**Потенциальный доход:** при благоприятных раскладах превышает уровень инфляции.

**Риски:** Есть вероятность оказаться в убытке.

**Срок инвестиции:** год - несколько лет.

**Наше мнение:** не стоит в это лезть.



## ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НА РЫНКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

### ▣ Резюме:

**Уровень сложности процесса для инвестора:** средний

**Размер инвестиций (в рублях):** обычно от 1 миллиона рублей

**Потенциальный доход:** 10-20% годовых

**Риски:** Есть вероятность не получить никакого дохода за длительное время или даже оказаться в убытке.

**Срок инвестиции:** год - несколько лет.

**Наше мнение** Этот вариант – для серьёзных инвесторов, которые надеются превзойти банковскую доходность с минимальным риском.

## ВАЛЮТНЫЙ РЫНОК (ФОРЕКС). САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ ТОРГОВЛЯ

В последнее время это очень популярная тема. Реклама обещает баснословные прибыли, Вас обещают научить зарабатывать на разнице курсов валют. Но на практике не все так сказочно. Реально зарабатывают лишь 5-10% игроков рынка, все остальные участники сводят свои потери к нулю или остаются в проигрыше.

# Вложение ДП в банк

▣  $Fva(8\%, 5 \text{ лет, раз}$   
 $\text{в квартал}) * 2 \text{млн}$   
 $= 2 * 45,76196 =$   
 $= 91,52 \text{млн}$



# Предпочтения управляющего, инвестора или кредитора

- ▣ безрисковое ведение бизнеса;
- ▣ рискованное управление капиталом портфеля;
- ▣ получение доходов в краткосрочном периоде;
- ▣ получение доходов в долгосрочном периоде;
- ▣ предпочтение сдачи объектов в аренду или организация бизнеса использование собственных или заемных средств; использование ценных бумаг, опционов;
- ▣ строительство новых объектов или использование существующих; реконструкция, восстановление и реализация старых объектов и др.

# Экономическое развитие региона

- ▣ перспективы развития региона;
- ▣ наличие различного типа промышленности, разных типов объектов и развитой инфраструктуры
- ▣ наличие развитого финансирования с использованием современных методов и финансовых инструментов;
- ▣ размер населенного пункта или города;
- ▣ численность населения;
- ▣ демографический состав
- ▣ контакты и удаленность от зарубежных регионов и городов;
- ▣ экономический рейтинг региона;
- ▣ уровень доходов населения

# Регионы с наиболее стабильным и качественным инвестиционным климатом за 1995/96–2006/07 годы



Санкт-Петербург



Москва



Уровень управленческого риска

Стабильность и качество

Качество

Стабильность

# Выбор региона:

- ▣ По итогам 9 месяцев 2011 года Кубань возглавила рейтинг наиболее инвестиционно-привлекательных регионов России
- ▣ По итогам 9 месяцев этого года Краснодарский край снова показал максимальную инвестиционную привлекательность среди регионов России.
  - ▣ Необходимо отметить, что первое место в инвестрейтинге Кубань удерживает с апреля 2011 года, опережая лидера прошлого года – Тюменскую область.
- ▣ В пятерку максимально привлекательных с точки зрения инвестиций регионов также вошли: Тюменская область, Ненецкий и Ханты-Мансийский автономные округа, Ленинградская область.
- ▣ Замыкают ТОП-20 самых инвестпривлекательных регионов страны Томская область, Хабаровский край и Московская область.

<u>Доля прибыльных предприятий</u> за период с начала года	65,1 %
<u>Доля просроченной задолженности по кредитам юр. лицам</u> на начало отчетного месяца в % к началу года	6,8 %
<u>Доля текущих расходов в общем объеме расходов</u> за период с начала года	93 %
<u>Жилищное строительство</u> за период с начала года	593,6 тыс. кв. м
<u>Индекс потребительских цен на товары и услуги</u> в % к декабрю прошлого года	102,6 %
<u>Индекс промышленного производства</u> за период с начала года в % к соответствующему периоду прошлого года	99,8 %
<u>Объем просроченной задолженности по заработной плате</u> на конец отчетного месяца	43 389 тыс. р
<u>Объем работ, выполненных по ВЭД «Строительство»</u> за период с начала года	9 181,6 млн. руб
<u>Отношение среднемесячной зарплаты к стоимости фиксированного набора товаров и услуг</u>	1,5 раза
<u>Темп роста кредитов, выданных физическим лицам</u> объем на начало отчетного месяца в % к началу года	99,4 %
<u>Темп роста кредитов, выданных юридическим лицам</u> объем на начало отчетного месяца в % к началу года	99,7 %
<u>Темп роста оборота розничной торговли</u> за период с начала года в % к соответствующему периоду прошлого года, в сопоставимых ценах	105,3 %
<u>Темп роста прибыли прибыльных предприятий</u> за период с начала года в % к соответствующему периоду прошлого года	87,7 %

# Местоположение

Местоположение определяется районом (кварталом) размещения недвижимости в городе; наличием и развитием инфраструктуры; развитием и типом промышленности; ландшафтными характеристиками местоположения; демографическим составом населения; уровнем доходов и др.



# Спрос и предложение объектов недвижимости

- наличие и развитие рынка недвижимости
- информационное обеспечение и СМИ
- наличие конкуренции



# Покупка объекта недвижим ости



берега моря

Район расположени я дома	Большой Сочи Хостинский, поселок Хоста	Ванна/душ	есть
Улица/адрес	улица ручей видный, дом 20	Баня/сауна	есть
Количество комнат	10	Гараж	под домом
Общая площадь дома	650 кв. м	Подвал в доме	есть
Жилая площадь дома	450 кв. м	Покрытие двора	плитка
Площадь кухни	35 кв. м	Забор	железный
Земельный участок	7 соток	Хоз. постройки	нет
Дом, коттедж, дача	дом	Сад	есть
Количество фото дома	35 фото	Огород	есть
Готовность дома	дом построен полностью	Телефон	нет
Сдача дома	2011	Кондиционер	есть

Срок окупаемости 5 лет

Материал стен дома	шлакоблочный
Внутренняя отделка	евроотделка
Канализация	центральная
Отопление дома	центральное
Газ	сетевой
Электричество	есть
Хол. вода (водопровод)	сетевая
Горячая вода	колонка
Ванна/душ	есть
Баня/сауна	есть

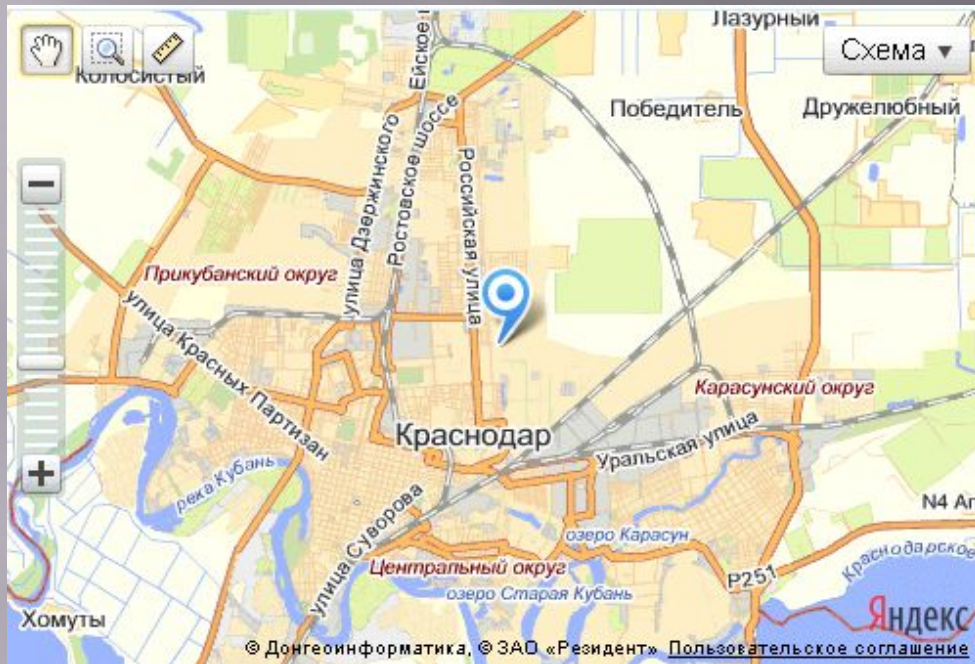


# Коммерческая недвижимость

## ▣ квартиры в ЖК «Весна-2»

Начало строительства – 2-ой квартал 2012 года,  
окончание строительства – 3-ий квартал 2013 года.  
Площадь: однокомнатная квартира – 38,33 кв. м.,  
двухкомнатная – от 62,51 до 62,94 кв.м.





- В состав ЖСК «Весна-2» входят:**
- детские игровые площадки;
  - площадки для занятия спортом;
  - гостевые автостоянки
  - зеленые аллеи.

**Квартиры на момент сдачи будут иметь:**

- отделка стяжка-штукатурка
- металлопластиковые окна
- металлическая входная дверь
- радиаторы отопления
- разводка электричества
- выводы под сантехнику
- счетчики

Все коммуникации

**Покупка квартиры осуществляется через отдел продаж застройщика.**

Цена: от 35 500 руб за кв. м

Следовательно, мы сможем купить 35 000 м<sup>2</sup>.

Срок окупаемости 11 лет

# Риски при финансировании недвижимости и управление ими.

– кредитный риск – потери, если заемщик не производит платежей;

– риск процентных ставок – вероятность того, что ставка по кредиту корректируется реже, чем по привлеченным средствам в условиях роста процентных ставок;

– риск досрочного погашения – потери при досрочном погашении кредита с фиксированной ставкой процента;

– риск предварительных обязательств – риск финансирования кредитов, по которым фиксированная ставка процента определена до начала финансирования;

– риск ликвидности – вероятность того, что кредитору для платежей по своим обязательствам будет недостаточно средств, получаемых в качестве погашения задолженности по выданным кредитам;

– риск изменения условий мобилизации фондов  
– потери в случае уменьшения стоимости фондов

