

# ПРЕЗЕНТАЦИЯ

НА ТЕМУ:

Формирование и управление  
портфелем недвижимости

---

**Выполнила:** Цыганова Е.Э.

**Проверила:** Мокрушина Л.С.



# Портфель недвижимости

- Набор ОН, сформированный для получения доходов на разных этапах существования портфеля в условиях деятельности рынка.

## Управление портфелем

совокупность развития во времени процессов приобретения, создания, реконструкции, эксплуатации и обслуживания, реализации и замещения ОН с целью обеспечения максимального дохода в условиях минимизации рисков.

1

Устойчивый поток доходов за счет приобретения объектов и сдачи их в аренду

2

Доход за счет приобретения объектов и организации на них бизнеса

3

Получения дохода за счет приобретения объекта, его улучшения и последующей продажи или сдачи в аренду

4

Доход от реализации построенных новых объектов по частям или в целом через риэлторов

5

Доход за счет финансирования строительства объектов путем выпуска ценных бумаг

6

Доход в долгосрочной перспективе за счет строительства или приобретения объекта, его эксплуатации с последующей реализацией

7


Защита капитала от инфляции за счет инвестиций в ОН

8

Получение льгот от налогообложения

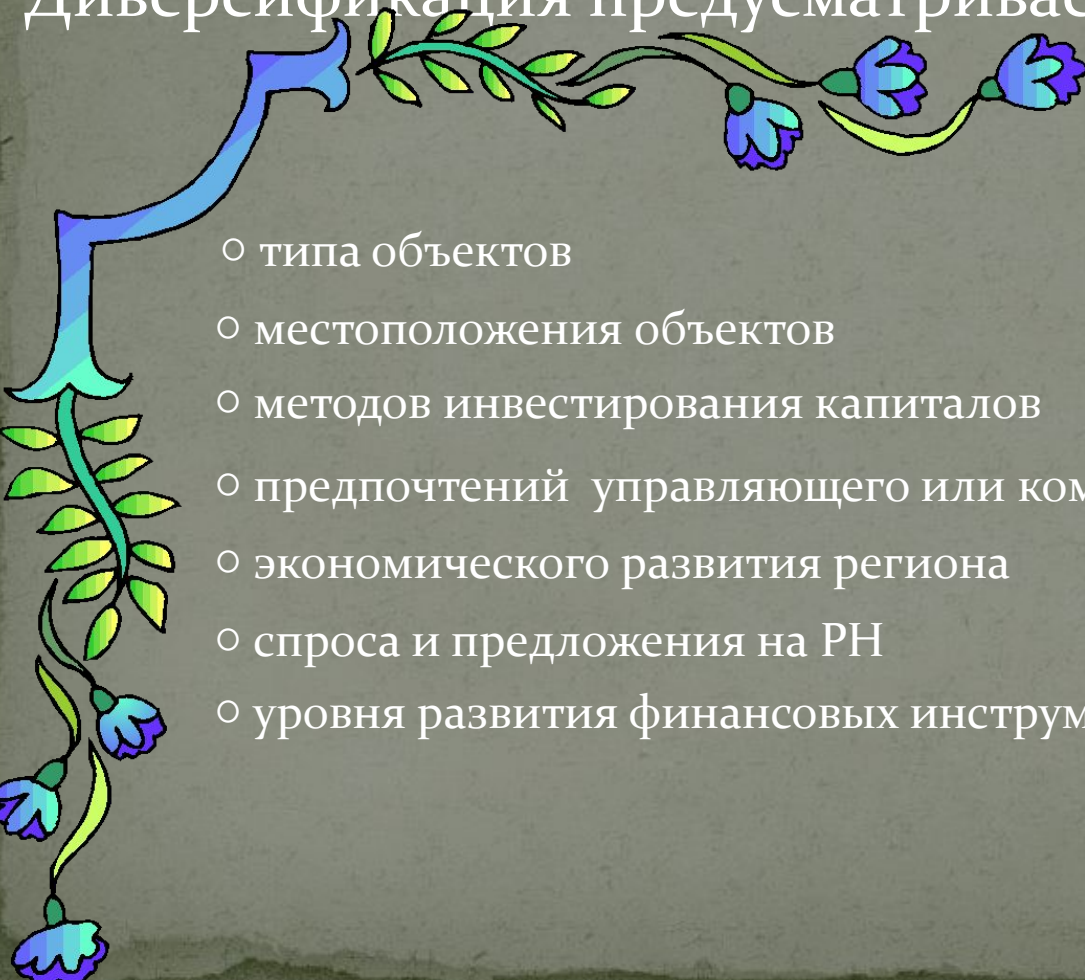
Цел  
и  
фор  
мир  
ован





# Основные принципы формирования портфеля

Диверсификация предусматривает набор ОН с учетом:

- 
- типа объектов
  - местоположения объектов
  - методов инвестирования капиталов
  - предпочтений управляющего или компаний
  - экономического развития региона
  - спроса и предложения на РН
  - уровня развития финансовых инструментов, применяемых в регионе

# Классификация объектов

## ОБЪЕКТЫ

### Жилье

сельские дома,  
коттеджи,  
многоквартирные  
дома, маломестные,  
гостиничного типа,  
общежития, др.

### Для коммерческой деятельности

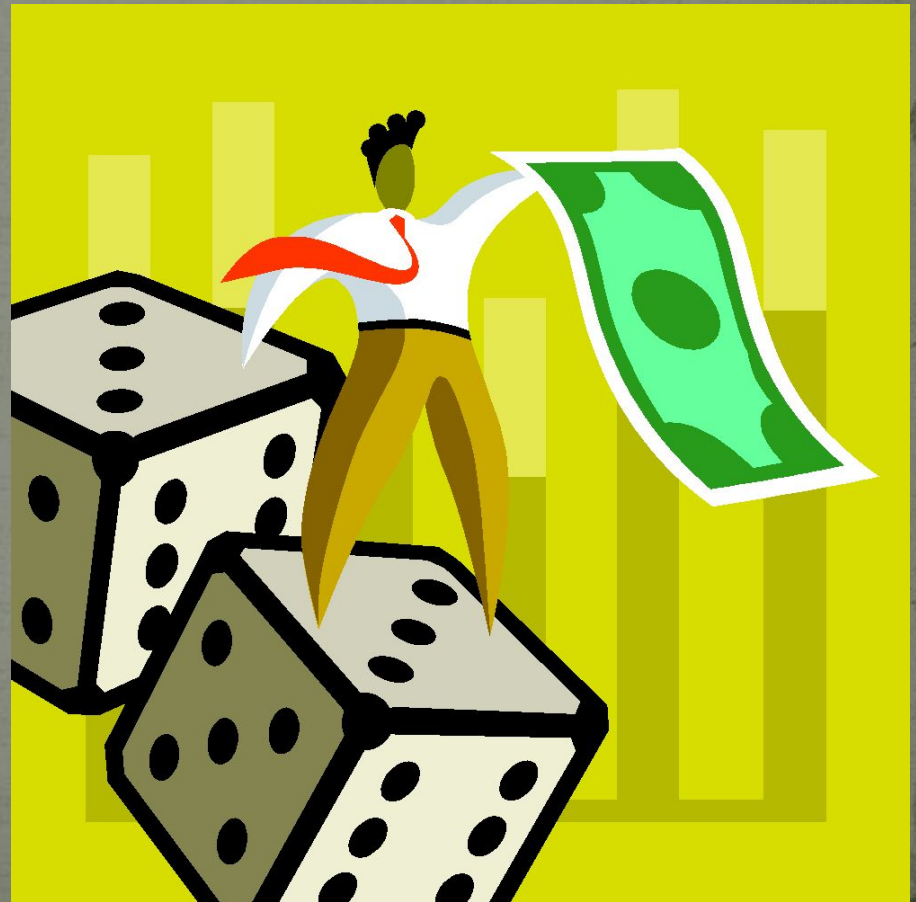
офисы, магазины,  
рестораны, заводы,  
склады, гаражи,  
стоянки, стадионы,  
заправочные,  
мельницы,  
маслобойки,  
гостиницы, дома  
быта, столовые,  
кафе, др.

### Общественные

школы, институты,  
лицей, театры,  
дома культуры,  
больницы,  
поликлиники, дома  
отдыха, санатории,  
спортивные  
сооружения,  
административные  
здания, музеи,  
выставочные  
павильоны, рынки,  
вокзалы, др.

# Риски в управлении портфелем недвижимости

- Несистематические риски
- Систематические риски
- Случайные риски



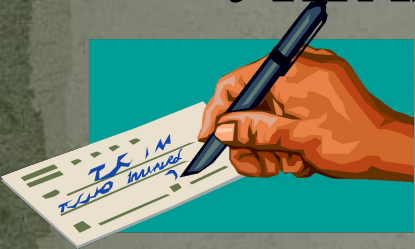
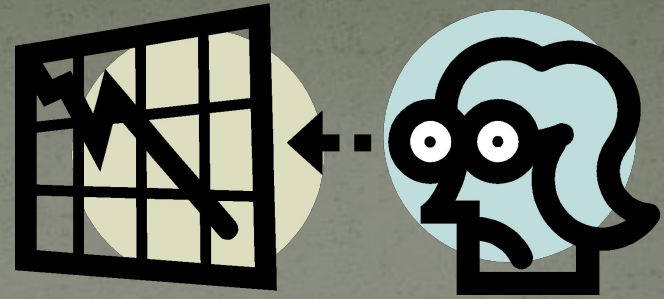
# Положительные и отрицательные особенности вложения инвестиций в недвижимость



1. Низкий уровень риска обеспечивается правом аренды имущества
2. Стабильный ежемесячный операционный доход
3. Недвижимость – это фиксированные активы с устойчивым доходом
4. Длительный срок аренды
5. Гарантированный возраст инвестиций, вложенных в недвижимость
6. Постоянный рост цен на недвижимость, особенно в период инфляции
7. Цена на недвижимость растут при колебании курса валют
8. Собственные инвестиции в недвижимость имеют более высокую ставку доходности, чем в финансовые активы

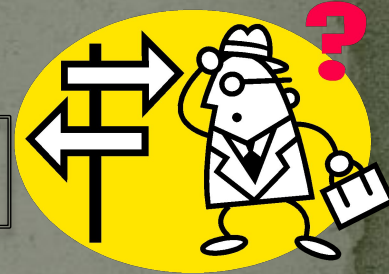
1. Низкая ликвидность активов
2. Необходимость вложения больших объемов инвестиций
3. Большой срок окупаемости инвестиций
4. Велик риск получения дохода от опциона
5. Отсутствует контроль за состоянием недвижимости у держателя опциона
6. Зависимость РН от рынка капитала
7. Зависимость РН от стабильности в регионе
8. Зависимость РН от доходов населения
9. Зависимость РН от демографических и миграционных изменений
10. Зависимость РН от уровня развития рынка капитала
11. Зависимость РН от возможности притока или оттока капитала в другие регионы
12. Неэластичность предложения в краткосрочном периоде
13. Зависимость РН от экономической активности в регионе
14. Инвестирование РН носит циклический характер
15. Подверженность цен и доходов на РН международному экономическому влиянию

# РИСКИ ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ НЕДВИЖИМОСТИ И УПРАВЛЕНИЕ ИМИ



Кредитный риск

Риск альтернативного выбора



Риск изменения условий  
мобилизации фондов



Риск ликвидности





## Уровень риска портфеля недвижимости

$$R = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m L_j \cdot D_j \cdot C_j;$$

Важнейшее ограничение

$$E = W_e \cdot R_e + W_d \cdot R_d(1 - \text{tax}),$$



# Ипотечно-инвестиционный анализ

## Формулы ипотечно-инвестиционного анализа

I- этап

$$PWCF = PWAf(NOI - DS)$$

II- этап

$$PWR = PWF(RP - OS)$$

III- этап

MP

Техника Эллвуда

$$R = Y - mC + \text{dep}(SFF, Y)$$

$$V = PWCF + PWR + MP;$$

$$PWCF = PWAf \cdot (NOI - DS);$$

$$PWR = PWF (RP - OS);$$

$$V = PWAf(NOI - DS) + PWF(RP - OS) + MP.$$

$$V = \frac{NOI}{R}$$

$$R = \frac{NOI}{V}$$

# Способы расчета ставки дисконта

## Формула CAPM

$$E = E_{br} + \beta \cdot (E_{cp} - E_{br}),$$

## Формула кумулятивной модели

$$E = E_{br} + \sum E_{pi},$$

## Формула WACC

$$WACC = K_d(1 - t_c)W_d + K_p W_p + K_s W_s,$$



ФИНАНСОВЫХ КОЭФ

КОЭФФИЦИЕНТЫ ПАРТАС  
КОЭФФИЦИЕНТЫ БАЛАНСА И ОТЧЕТА  
ДЕНЕЖНЫХ СРЕД



