

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

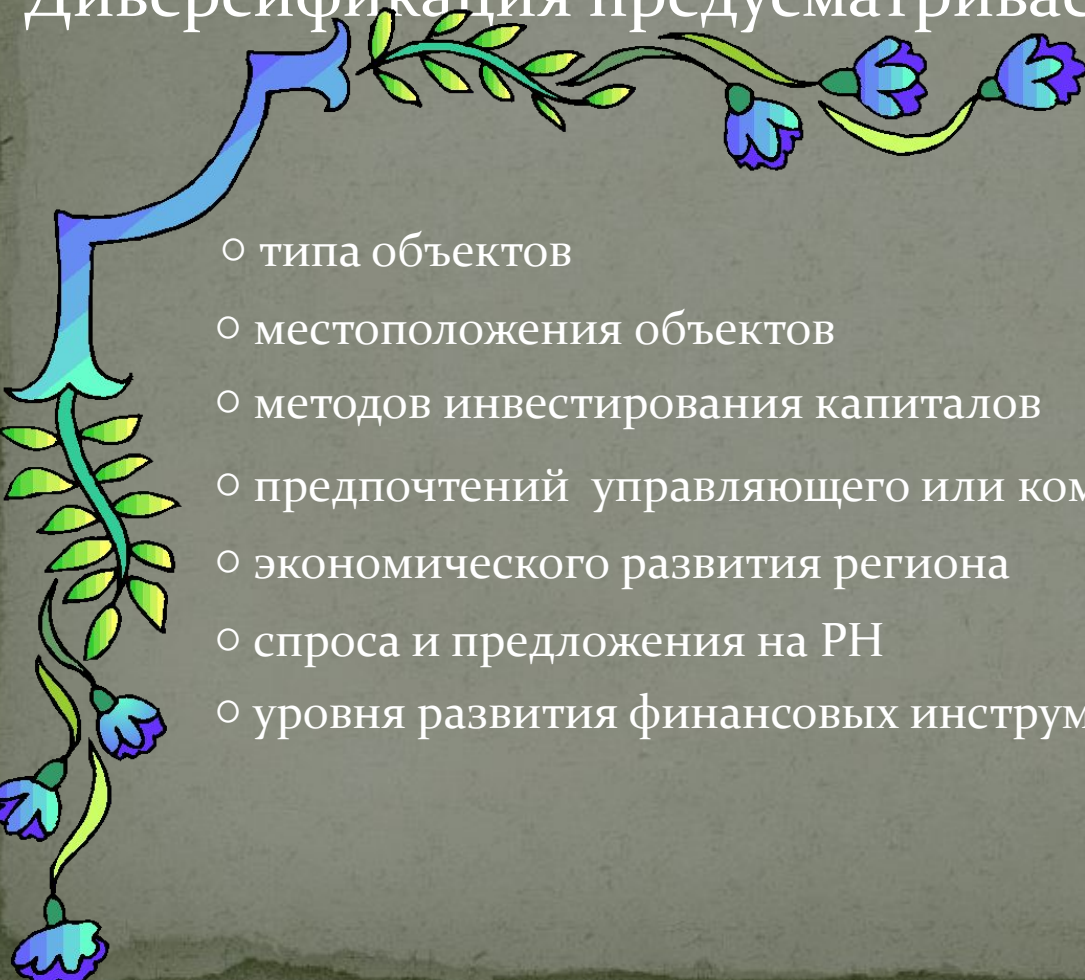
Цел
и
фор
мир
ован





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



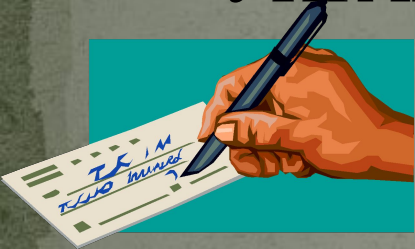
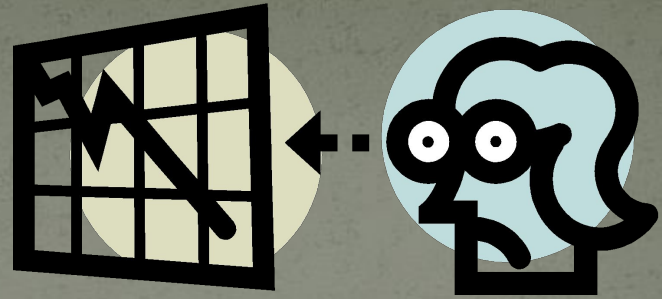
Положительные и отрицательные особенности вложения инвестиций в недвижимость



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

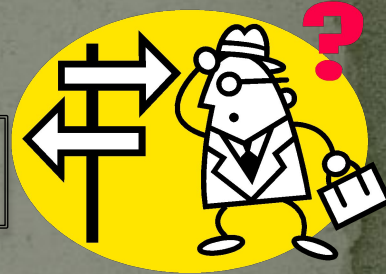
1. Низкая ликвидность активов
2. Необходимость вложения больших объемов инвестиций
3. Большой срок окупаемости инвестиций
4. Велик риск получения дохода от опциона
5. Отсутствует контроль за состоянием недвижимости у держателя опциона
6. Зависимость РН от рынка капитала
7. Зависимость РН от стабильности 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

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



