

# Управление портфелем НЕДВИЖИМОСТИ (часть 2)



# РОСТ СТОИМОСТИ ПОРТФЕЛЯ КАК КРИТЕРИЙ ВЫБОРА АЛЬТЕРНАТИВНЫХ СТРАТЕГИЙ



Доход от  
инвестиционной  
деятельности

```
graph TD; A[Доход от инвестиционной деятельности] --> B[Доход от аренды]; A --> C[Доход от перепродажи объекта];
```

Доход от  
аренды

Доход от  
перепродажи  
объекта

# Типы портфелей недвижимости:

- *портфель, ориентированный на рост*, - портфель, который формируется с расчетом на долгосрочное (краткосрочное в зависимости от макроситуации) повышение стоимости входящих в него активов;
- *портфель, ориентированный на доход*, - портфель, активы которого подобраны таким образом, чтобы обеспечить получение текущих потоков доходов (дивидендов, процентов или арендной платы).

# МОНИТОРИНГ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ СОСТАВЛЯЮЩИЕ ПОРТФЕЛЯ



# Направления анализа рынка недвижимости

- **Технический анализ** – анализ показателей, отражающих состояние и динамику рынка недвижимости;
- **Фундаментальный анализ** – анализ факторов, влияющих на состояние и динамику рынка.

# Система показателей рынка недвижимости



# Показатели деловой активности

- Объем продаж (стоимостное и натуральное выражение);
- Объем инвестиций и их структура;
- Количество строящихся объектов;
- Количество объектов, предлагаемых к продаже на вторичном рынке.



# Стоимостные показатели

- Уровень и динамика цен на первичном и вторичном рынках;
- Уровень и динамика строительных издержек;
- Уровень и динамика арендной платы;
- Уровень и динамика доходности инвестиций в недвижимость.

# Показатели индикаторы состояния рынка

- Время экспозиции объектов на рынке;
- Уровень вакансий;
- Навес над рынком;
- Недвижимость на подходе.

# Фундаментальный анализ рынка

Факторы, влияющие на состояние и динамику рынка:

- Национальный уровень;
- Региональный уровень;
- Локальный уровень.

# Основные группы факторов

- Экономические (структура экономики и занятости, уровень доходов бизнеса и населения, структура расходов);
- Социальные (демография, образование, миграция);
- Административные (налоги, регистрация прав, предоставление земельных участков под застройку);
- Окружающей среды (социальная и транспортная инфраструктура, экология)

# Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости

Величина спроса зависит от доходов покупателей, цен на товары и услуги, цен на товары-заменители, ожиданий покупателей, их вкусов и предпочтений.

*Неценовые факторы, влияющие на спрос:*

- Уровень доходов в обществе.
- Размеры рынка.
- Мода, сезонность.
- Наличие товаров-субститутов (заменителей)

## *Факторы, влияющие на предложение:*

- Наличие товаров заменителей.
- Наличие товаров-комплементов (дополняющих)
- Уровень технологий.
- Объём и доступность ресурсов.
- Налоги и дотации.
- Природные условия
- Ожидания (инфляционные, социально-политические)
- Размеры рынка
- прочие

## Алгоритм формирования спроса на региональном рынке недвижимости



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

Презентацию подготовила  
студентка гр. ЭУН-09  
Каракулова Алена