

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/kurovovaya-rabota/419383>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Инвестиции и проекты

ВВЕДЕНИЕ 3

Глава 1. Теоретические аспекты инвестирования в недвижимость 5

1.1. Определение инвестиций в недвижимость 5

1.2. Риски и возможности в сфере недвижимости 6

1.3. Инструменты инвестирования в недвижимость 8

Глава 2. Анализ рынка недвижимости 10

2.1. Тенденции рынка недвижимости 10

2.2. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости 12

2.3. Оценка ликвидности недвижимости 14

2.4. Прогнозы развития рынка недвижимости 15

Глава 3. Формы инвестирования в недвижимость 19

3.1. Покупка и продажа недвижимости 19

3.2. Аренда как источник дохода 21

3.3. Инвестиции в коммерческую недвижимость 21

3.4. Инвестиции в жилую недвижимость 22

Глава 4. Финансовые аспекты инвестиций в недвижимость 26

4.1. Расчет ожидаемой доходности 26

4.2. Налоговые аспекты инвестиций 28

4.3. Финансовые риски и их управление 30

Глава 5. Практическая часть 33

5.1. Исследование конкретных инвестиционных проектов 33

5.2. Анализ успешных и неудачных случаев 33

5.3. Рекомендации по выбору инвестиционных объектов 33

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 37

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 38

Как экономический продукт, собственность выполняет множество функций: как объект потребления, как ресурс для личного или общественного использования; как реальный актив, который служит одним из важных ресурсов для производства товаров и услуг с целью получения прибыли; как условный финансовый актив или специальный актив, который приобретается для будущей перепродажи с целью получения прибыли и представляет собой источник дохода от сдачи в аренду товаров и обеспечения финансовых инструментов.

Инвестиции в жилую или нежилую недвижимость рассматриваются большинством людей как один из наиболее надежных вариантов накопления капитала и генерирования денежного потока. Однако, принимая решение, многие забывают, что, как и при любом виде инвестиций, при инвестировании в недвижимость существует риск потерять инвестиционный капитал без получения прибыли.

Цель исследования: проанализировать особенности инвестиций в недвижимость и дать ей оценку.

Задачи исследования:

1. Привести определение инвестиций в недвижимость.
2. Рассмотреть риски и возможности в сфере недвижимости.
3. Раскрыть инструменты инвестирования в недвижимость.
4. Изучить тенденции рынка недвижимости.
5. Раскрыть факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
6. Дать оценку ликвидности недвижимости.
7. Разработать прогнозы развития рынка.
8. Изучить покупку и продажу недвижимости.
9. Раскрыть аренду как источник дохода.
10. Изучить инвестиции в коммерческую недвижимость.

11. Рассмотреть инвестиции в жилую недвижимость.
12. Произвести расчет ожидаемой доходности.
13. Изучить налоговые аспекты инвестиций.
14. Раскрыть финансовые риски и их управление.
15. Провести исследование конкретных инвестиционных проектов.
16. Провести анализ успешных и неудачных случаев.
17. Разработать рекомендации по выбору инвестиционных объектов.

Объект исследования: недвижимость как вид имущества.

Предмет исследования: инвестиции в недвижимость и ее оценка.

Глава 1. Теоретические аспекты инвестирования в недвижимость

1.1. Определение инвестиций в недвижимость

Инвестиционная деятельность напрямую влияет на развитие экономики страны, повышает стабильность и социальное благосостояние. Существует тесная взаимосвязь между инвестициями и сбережениями населения. Следовательно, инвестиции, в свою очередь, откладываются для будущего потребления или создания резервов. Этот термин имеет большое количество определений в мире. Это связано с развитием экономических школ, появлением новых тенденций и приоритетом одних компонентов над другими в разное время [5].

Кроме того, в контексте расширения воспроизводства основных фондов возникает интерес к инвестированию и ротации компонентов на всех этапах. Изучение различных этапов движения инвестиций привело к формированию двух методов определения его экономической сущности: затратного и ресурсного.

Согласно затратному подходу, инвестиции определяются как затраты на восстановление, увеличение и усовершенствование основных средств. Ресурсный подход основан на выделении специального компонента - ресурсов. Понимание инвестиций основано на средствах, используемых для воспроизводства основных фондов.

Инвестиции в западной экономической литературе рассматриваются как единство двух аспектов: ресурсов (капитальной стоимости) и инвестиций (издержек). Этот метод находится наиболее четко отражен в трудах Кейнса. Он считал, что инвестиции - это часть дохода в течение определенного периода, а не для потребления, то есть текущее увеличение стоимости капитальных благ, вызванное производственной деятельностью в течение определенного периода. Это определение не является исчерпывающим, в нем четко различаются два аспекта инвестиций: ресурсы (накопление для накопления дохода) и инвестиции, обеспечивающие прирост капитала (использование ресурсов).

Вообще говоря, под инвестициями следует понимать любое имущество, основной целью которого является удовлетворение будущих потребностей, для чего оно инвестируется в различные секторы экономики с целью получения определенной прибыли.

Характеристиками инвестиций являются:

- потенциал получения дохода;
- инвестиционный процесс, который предполагает преобразование части капитала в альтернативные активы;

- целенаправленный подход;
- объектом инвестирования является инвестор;
- при инвестировании всегда существуют риски, которые зависят от различных факторов.

1.2. Риски и возможности в сфере недвижимости

По нескольким причинам анализ рисков в управлении недвижимостью приобрел особую актуальность [18]. Прежде всего, этот тип объектов является объектом долгосрочного потребления, и экономическая ситуация, социальные законы, социальные и технологические разработки, потребности пользователей и атрибуты самого объекта претерпели значительные изменения в течение его жизненного цикла. Как правило, срок службы установки намного превышает срок службы продукта или услуги. Таким образом, на протяжении всего жизненного цикла, в соответствии с меняющимися требованиями потребителей и законодательства, объект претерпевает несколько капитальных ремонтов или реконструкций. Под влиянием научно-технического прогресса, когда появляются новые продукты, увеличивается стоимость инженерных и природных ресурсов, значительно сокращается жизненный цикл недвижимости, а требования к эффективности использования значительно повышаются. Можно сказать, что именно неопределенность будущего рынка и его разнообразие влияют на принятие решений в области управления недвижимым имуществом [2].

Недвижимость несет в себе все риски различных типов - финансовые, политические, технологические, экономические (рыночные), экологические. Экономические риски должны включать в себя как возможность изменений рыночного спроса и предложения, так и низкую ликвидность объектов при проведении с ними различного рода сделок [5].

Наконец, необходимо поговорить о правовых ограничениях на характер использования недвижимости: при строительстве, реконструкции, уничтожении, повторном использовании, сдаче в аренду и продаже. Желательность внедрения профессионального менеджмента определяется основными факторами - рисками и выгодами с точки зрения бенефициара (так называемые вопросы должной осмотрительности). Наиболее популярным рынком для инвесторов в экспорт считается покупка существующего объекта или приобретение прав на земельный участок с последующим размещением желаемого объекта. В этом случае инвестор может напрямую приобрести активы или права на них: акции, паи, закрепляющие право собственности инвестора на имущество, в котором он заинтересован.

В практике рыночных отношений в сфере недвижимости обычно проверяются следующие составляющие:

- недействительная транзакция;
- несоблюдение условий транзакции;
- скрытые обстоятельства и вероятность их возникновения;
- неправильное определение цены транзакции;
- потеря активов после совершения сделки.

1.3. Инструменты инвестирования в недвижимость

В условиях стремительного роста инфляции вопрос о том, как не потерять свои сбережения и куда инвестировать, стал особенно важным. Одним из самых популярных вариантов сбережения денег является инвестирование в недвижимость.

К наиболее распространенным инструментам инвестирования в недвижимость относятся:

1. Увеличение капитала. Используя грамотный бизнес-метод использования финансов и недвижимости, можно приумножить первоначальные инвестиции, поскольку цены на жилые и нежилые объекты обычно со временем растут.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // «Консультант Плюс».

2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2022. - 304 с.

3. Бедин Б.М., Гусак А.С. Факторы, влияющие на ценовую динамику рынка недвижимости // Известия БГУ. - 2020. - №2. - С. 88-96.

4. Брюханова Г.А., Яременко Н.Н. Состояние рынка недвижимости на современном этапе // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. - 2020. - №1. - С. 44-58.

5. Журавлев Н.В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике // Социально-экономические явления и процессы. - 2022. - №1. - С. 44-57.
6. Зимин А.И. Инвестиции : вопросы и ответы. - М.: ИД «Юриспруденция», 2022. - 256 с
7. Игониная Л.Л. Инвестиции и их роль в недвижимости: учебное пособие. — М.: Экономисту 2020. — 478 с.
8. Капралин С.Г. Ценообразование и ценообразующие факторы на рынке недвижимости // Вестн. Том. гос. ун-та. - 2022. - № 1. - С. 322-362.
9. Лебедева О. И., Гафиятова Т. П. О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества // ПСЭ. - 2022. - №1. - С. 21-29.
10. Назарчук Наталия Павловна Проблемы ипотеки сегодня и возникающие риски // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. - 2020. - №11-2. - С. 88-96.
11. Макарова М.Н. Стратегии потребительского поведения на рынке недвижимости // Вестник Удмуртского университета. Серия «Философия. Психология. Педагогика». - 2020. - С. 17-45.
12. Мамий Е.А. Инвестиции в недвижимость: учебник. - Краснодар: Просвещение-Юг, 2020. - 517 с.
13. Тётушкин В.А. Исследование рынка недвижимости в условиях экономического кризиса // Финансовая аналитика: проблемы и решения. - 2020. - №40 (322). - С. 88-96.
14. Хаббард, Д. Бизнес оценка недвижимости. - М.: Олимп-Бизнес, 2020. - 315 с.
15. Хоминич, И.П. Особенности подходов к оценке недвижимости. - М.: Изд-во Юрайт, 2022. - 687 с.
16. Чайников, В.В. Управление недвижимостью: учебное пособие. - М.: Юнити, 2020. - 162 с.
17. Чибикова Т.В., Крумина К.В. Характерные особенности рынка недвижимости в сравнении с его высокоорганизованной формой // Вестник СибАДИ. - 2020. - №3 (55). - С. 102-185.
18. Шпилевская, Е.В. Основы оценки стоимости нематериальных активов недвижимости. - М.: Феникс, 2020. - 224 с.
19. Информационный портал о бухгалтерском и налоговом учете [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cleverbuh.ru/>
20. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.gks.ru/>
21. Национальный исследовательский институт Высшей школы экономики [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://www.hse.ru/2>
22. Национальный рейтинговое агентство [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.ra-national.ru/>
23. Российская гильдия риелторов [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://rgr.ru/>
24. Строительные СНиПы, ГОСТы, сметы, ЕНиР [Электронный ресурс] / Режим доступа <http://snip1.ru/>
25. Сайт недвижимости [Электронный ресурс] / Режим доступа <https://regionalrealty.ru/>

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kurosovaya-rabota/419383>