

## МЕТОДЫ ПОВЫШЕНИЯ СТОИМОСТИ И КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ДОХОДА

Бердибаева Гулиза Бердибай кизи

Ташкентский архитектурно-строительный университет, докторант (Узбекистан)

### ARTICLE INFO.

**Ключевые слова:** недвижимости, рынок недвижимости, процесс оценки недвижимости, значимость оценки и тд.

### Аннотация

В этой статье объясняется, как увеличить рыночную стоимость объекта недвижимости путем выполнения необходимых построек и практик.

<http://www.gospodarkainnowacje.pl/> © 2024 LWAB.

Когда речь идет о вложении средств в недвижимость или же их приобретение, важно осознать, какая доходность и преимущество можно было получить от таких инвестиций.

Определение доходности инвестиций в недвижимость является ключевой концепцией, которая определяет денежные потоки от вложения в недвижимость. Расчет доходности инвестиций в недвижимость включает в себя учет как доходов, так и затрат на недвижимость.

Доходность инвестиций в недвижимость представляет собой переменную величину, которая может значительно изменяться в зависимости от различных факторов. Одним из ключевых факторов является местоположение, поскольку недвижимость в желательных районах часто обеспечивает более высокую доходность. Рыночные условия, тип объекта (жилая, коммерческая, промышленная) и его состояние также могут оказать влияние на доходность инвестиций. В качестве примера можно привести ситуацию, когда жилая недвижимость в развивающемся центре города приносит более высокие дивиденды, чем промышленные объекты в упадочной индустриальной зоне.

Рентабельность инвестиций в недвижимость можно разделить на две основные категории: доходность от операционной деятельности и капитализационную доходность. Доходность от операционной деятельности определяется доходом от аренды, в то время как капитализационная доходность отражает рост стоимости недвижимости со временем. Оба вида доходности взаимосвязаны, однако могут оказывать различное воздействие на вашу стратегию инвестирования. Например, недвижимость в районе с высокой ценой может иметь более низкую доходность от операционной деятельности, но предоставлять потенциал для долгосрочного капиталовложения.

Важно помнить, что инвестиции в недвижимость несут с собой риски, как и любая другая форма инвестирования. Для обеспечения прибыльности инвестиций следует рассмотреть такие стратегии, как страхование имущества, регулярная оценка его стоимости и создание финансового запаса на случай неожиданных расходов. Использование кредита в избытке и инвестирование в высокорискованные активы могут негативно сказаться на доходности.

инвестиций.

Рентабельность инвестиций в недвижимость является ключевым параметром в инвестиционном мире и понимание ее особенностей имеет решающее значение для принятия обоснованных решений. Данная статья предоставляет основные знания, необходимые для успешного участия в динамичной сфере инвестиций в недвижимость: от оценки рентабельности до анализа влияющих факторов, и от изучения денежного потока и капитализации до рассмотрения стратегий для максимизации прибыли. Следует помнить, что инвестирование в недвижимость имеет свои возможности и риски, поэтому перед важными решениями рекомендуется провести тщательное исследование и проконсультироваться с профессионалами.

Важные факторы влияющие на первоначальной стоимости недвижимости:

- Рыночные условия и потенциал роста
- Местоположение и район
- Тип и состояние недвижимости
- Потенциальный денежный поток и доход от аренды
- Условия финансирования и ипотеки
- Потенциал для признательности и вынужденная признательность

Для достижения максимальной эффективности в инвестировании в недвижимость необходимо понимать и максимизировать первоначальную стоимость объекта. Анализируя рыночные условия, расположение, тип недвижимости, ее состояние, потенциальные денежные потоки, доступное финансирование и возможности увеличения стоимости, инвесторы могут принимать обоснованные решения, которые способствуют созданию успешного предприятия в области недвижимости. Важно помнить, что стоимость, которую вы приобретаете на старте, оказывает значительное воздействие на ваш долгосрочный финансовый успех в сфере недвижимости.

В мире недвижимости предоставляются широкие возможности для инвестиций. Однако, для принятия обоснованных финансовых решений и достижения максимальной прибыльности инвестиций, важно правильно выбирать объект недвижимости. Существует множество аспектов, которые необходимо учитывать, и подходить к этому выбору следует с умом и стратегическим мышлением:

- Местоположение, местоположение, местоположение
- Исследование рынка
- Бюджет и финансирование.
- Состояние и содержание объекта недвижимости
- Долгосрочные и краткосрочные цели
- Профессионалы в сфере недвижимости
- Правовые и нормативные факторы

Еще одной стратегией, способствующей повышению стоимости объектов недвижимости, является проведение строительных и ремонтных работ, отвечающих современным требованиям, с использованием усовершенствованных строительных материалов. Ремонт недвижимости может оказаться важным стратегическим шагом для увеличения доходности инвестиций. Независимо от того, являетесь ли вы инвестором, который стремится увеличить стоимость арендуемого имущества, или домовладельцем, желающим повысить стоимость своего дома при продаже, правильно спланированные стратегии ремонта играют ключевую роль. Однако

необходимо тщательно планировать ремонт, учитывая различные факторы, влияющие на доходность инвестиций.

Существует несколько различных причин для проведения ремонта недвижимости. Для инвесторов это может быть способом привлечь более высокоплатящих арендаторов, продлить срок службы объекта и, в результате, увеличить арендные доходы. С другой стороны, собственники часто ремонтируют свои дома для увеличения комфорта и улучшения образа жизни, а также с целью подготовки к будущей продаже. Независимо от поставленных целей, существуют определенные стратегии ремонта, которые могут помочь увеличить доходность вложений:

- Оценит уникальные потребности объекта. Прежде чем приступить к любому проекту реконструкции, нужно сделать шаг назад и оценить конкретные потребности собственности. Учитывать его местоположение, состояние и целевой рынок. Например, недвижимость, расположенная в районе, подходящем для семейного отдыха, может получить больше пользы от добавления дополнительной спальни или расширения жилой площади. С другой стороны, сдача в аренду недвижимости в модном городском районе может принести более высокую рентабельность инвестиций, если инвестировать в современное и стильное оборудование.
- Разумно распределяйте бюджет. Необходимо тщательно составить бюджет на ремонт, который соответствует поставленным целям. Излишнее увеличение бюджета может привести к финансовым затруднениям и уменьшению доходности инвестиций
- Повышение энергоэффективности
- Ограничение привлекательности (изменение ландшафтный дизайн, свежую краску, новую входную дверь, а также ухоженные подъездные пути, пешеходные дорожки и тд)
- Кухни и ванные комнаты и так же некоторые конструкции
- Тенденции местного рынка. Следить за тенденциями местного рынка недвижимости. Некоторые виды ремонта могут иметь более высокую рентабельность инвестиций в определенных районах из-за изменения предпочтений покупателя или арендатора. Изучать местный рынок, чтобы принять обоснованные решения.
- Профессиональное руководство. Разумно обратиться за помощью к опытному агенту по недвижимости или оценщику для получения ценной информации. Они смогут помочь определить, какой вид ремонта будет наиболее выгодным для ваших инвестиций на конкретном рынке.

Необходимо учитывать, что наилучшая стратегия ремонта для повышения доходности инвестиций будет зависеть от уникальных характеристик каждого объекта недвижимости и долгосрочных целей. Тщательное планирование и экспертное выполнение ремонта могут увеличить исходную стоимость недвижимости.

Когда речь идет об инвестировании в недвижимость, важен один основной принцип: значение местоположения. Влияние месторасположения на доходность инвестиций в недвижимость (ROI) нельзя недооценить. Помимо месторасположения недвижимости есть несколько факторы, влияющие на рентабельность инвестиций в недвижимость:

- Близость к основным удобствам. Один из основных факторов, влияющих на прибыльность инвестиций в недвижимость, это близость объекта к основным удобствам. Недвижимость, находящаяся недалеко от школ, больниц, парков и торговых центров, обычно более востребована, что может привести к повышению стоимости и доходности от аренды. Например, жилье в районе с лучшими школами обычно стоит дороже и приносит больший доход от аренды, что делает его привлекательным для инвестиций.

- Репутация района. Положение района имеет значительное влияние на доходность вложений в недвижимость. Безопасный, чистый и ухоженный район с большей вероятностью будет дорожать со временем. Напротив, районы с высоким уровнем преступности или ухудшающейся инфраструктурой могут испытывать застой или даже снижение стоимости жилья. Прежде чем принимать решение об инвестировании, необходимо тщательно изучить и оценить репутацию и тенденции конкретного района.
- Экономический рост и возможности трудоустройства. Экономическое состояние региона, где находится недвижимость, играет ключевую роль в ее доходности. Районы с стабильным экономическим ростом и разнообразными возможностями трудоустройства обычно привлекают больше жителей и, следовательно, инвесторов. Например, в городах с процветающей технологической индустрией часто наблюдается значительный рост спроса на недвижимость и, как следствие, увеличение ее стоимости.
- Транспорт и доступность. Легкое доступность общественного транспорта, автомагистралей и крупных рабочих центров может увеличить прибыльность инвестиций в недвижимость. Недвижимость в районах с хорошей транспортной доступностью предпочтительнее, так как обеспечивает удобство для жителей, которые ежедневно коммутируют на работу. Кроме того, в местах с развитой транспортной сетью может быть более высокий спрос со стороны компаний, желающих открыть офисы, что в свою очередь способствует увеличению как стоимости недвижимости, так и доходов от аренды.
- Планы местного развития. Важно обратить внимание на местные планы и инициативы по развитию в районе, в который вы собираетесь инвестировать. Предстоящие инфраструктурные проекты, такие как строительство новой линии метро, торгового центра или технопарка, могут значительно воздействовать на стоимость недвижимости. Перспективы будущего развития могут сделать данный район более привлекательным для инвесторов, что приведет к увеличению цен на недвижимость в предвкушении будущего роста.
- Рыночные циклы. Рынки недвижимости подвержены циклическим изменениям, и местоположение имеет значительное влияние на колебания цен. В престижных районах цены на жилье могут оставаться относительно стабильными даже в периоды спада рынка, в то время как в менее привлекательных районах цены могут снижаться более значительно. Понимание текущей позиции вашей недвижимости в контексте рыночного цикла поможет вам принять обоснованные решения относительно временных рамок инвестиций и потенциальной прибыли.
- Культурные факторы и факторы образа жизни. Все же нужно учитывать культурные факторы и образ жизни региона. Некоторые места известны своими культурными достопримечательностями, развлечениями или природной красотой. Недвижимость в таких районах может стоить дороже из-за уникального образа жизни, который они предлагают. Например, недвижимость в прибрежном поселке может быть более привлекательной для покупателей и арендаторов, стремящихся вести прибрежный образ жизни.
- Динамика спроса и предложения. Баланс между спросом и предложением в регионе является решающим фактором, влияющим на рентабельность инвестиций. В районах с ограниченным предложением жилья и высоким спросом стоимость недвижимости имеет тенденцию расти быстрее. И наоборот, перенасыщенные рынки могут привести к замедлению роста курса или даже к его обесценению. Отслеживание динамики спроса и предложения в выбранном потенциальном месте имеет жизненно важное значение для оценки потенциала инвестиций.
- Регулятивная среда. Местные правила, законы о зонировании и налоговая политика могут повлиять на рентабельность инвестиций в недвижимость. В некоторых регионах действуют

налоговые льготы или благоприятные правила для владельцев недвижимости, что может повысить прибыльность инвестиций. И наоборот, строгие законы о зонировании или высокие налоги на недвижимость могут снизить рентабельность инвестиций. Влияние местоположения на рентабельность инвестиций в недвижимость многогранно и существенно. При оценке потенциальных инвестиций важно тщательно изучить и рассмотреть местоположение с разных точек зрения. Поступая таким образом, вы сможете принимать обоснованные решения, соответствующие инвестиционным целям, и максимизировать первоначальную стоимость недвижимости.

### Учебники

1. Экономика недвижимости: [учебник] /А.Н. Асаул [и др.]; под общ.ред. М.А.Икрамова; МВ и ССО РУз.- Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008..
3. Экономика строительства: Учебник / под общей ред. И.С.Степанова.- 3-е изд., доп. и перераб. - М.: Юрайт-Издат, 2004.
4. К.З.Хомитов, С.К.Қосимова “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш”, 2017 й
5. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.
6. Бузырёва В.В. Экономика строительства. Учебное пособие .- М.: 2007.
7. Гриценко А.С., Муталова Б.И. Планировка, застройка и реконструкция городов. Учебное пособие. Т. 2010г.
8. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. - М.: Филин, 2002.
9. Есипова В.Е. Теория и методы оценки недвижимости. - Санкт- Петербург, 1998.
10. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / А.В. Марченко. - Ростов н/Д: Феникс, 2007.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998.
12. Побегайлов О.А., Оценка стоимости недвижимости при планировании инвестиций в строительство и реконструкцию Жилья : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Побегайлов О.А. - Ростов н/Д, 2005.
13. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман. - М.: ЮНИТИ, 2007
14. Шпурова П.С. Оценка стоимости жилой недвижимости: автореф. дис. канд. экон. наук / Шпурова П.С. - Новосибирск, 2005.
15. Шундулиди А.И.. Малюгин А.Н. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / - Кемерово : [б.и.], 2006.