В последнее время сфера недвижимости все больше привлекает инвесторов. Рынок недвижимости неразрывно связан с [инвестиционной](http://click.begun.ru/kick.jsp?url=4vrJyCv3FcrDlOp86v89K5_VhwRW31Csr0gJ26CazS5kwBRY89IipVhy20PXLqkYSxbZZtyDeoQFZ2NohsJKdKK7xr8PSzKYRa4hHmF_OLP02DFh3-7aPhKJH6sM5xioQBfnvyw2AdkNW20fo-_euz7Yvfxe0DCTlpNoEyAbdP03k0cLoIFx9mImB-w0TI5lOAmYhH1JpIhC11wPBeoq-w6DLT39FKWbsKK9yX2ilDv08Q9AhpjeG4hRhEFq2rFipvPUisYnT0zkqAgzvZbbsDHysXKcF7EEDs31c9jWRzPgmwGRhqEu3b_YTKzz4f7G_KGJ3-s5PrLgPpNwaysAfjH3KnOhwm2BN22L7q6aBwj7CzyVm2SuBYLTKCmvAL7_FvR5mlgoHB17a9sAgDUtQij6Jzbsh_9sfMgF0UNfDW0D2ZjdVAxqpua5gbfHG4xU6UD720qiqd_r2qsjOeQXSLebQqWLelBU#_blank) деятельностью. Инвестиции осуществляются и на первичном - новое строительство, и на вторичном [рынках](http://click.begun.ru/kick.jsp?url=4vrJyEqLL7C57pAGkIVHUeWv_X4spSrW1TJzodrgt1T8I2bgxLl03_j7teogmPFpOmeoF63yC_Xjbfm71pWRKBQcbLY78w76GTedosXWWCovAyIhEdRNuZUOmCyLYJ8vx5BgOKuxhl6K3OqYJGhZPLlfOnvZV7cUERTvlKec83rSb4LaxXVNphjGLOx_UA6GUzu-2Ix1TOW4JzvGbWaaGu9izNwc9UR6UUNcKJxDddoVEO6hZ3k_-mmwZaCLO1CDRxI1ayfGrq0FSenSXHc6UdATUJN99lDl7ywUkjk3ptJj9-YdA30DRiRD1zdoemVdZzoSRHCipSn4jN_DeoB-15heg9oIa8QonsQiRwczrqFSopU8Ms0HrJfD_v7JQ9XaJdEcymNCKPAt9ANaBNz_WIeuzavnbxtI#_blank) недвижимости - перемещение прав собственности на объекты.

Во всем мире недвижимость является одним из самых распространенных и эффективных финансовых инструментов. Между тем инвестированные в эту отрасль деньги не пропадут даже при самой неблагоприятной конъюнктуре, а в большинстве случаев приносят в несколько раз большие дивиденды(**доход, выплачиваемый акционерам корпорации**), чем банковские вклады. Именно сейчас ситуация на рынке недвижимости очень комфортна для частных инвестиций.

На инвестиционную деятельность оказывают влияние существующие особенности рынка недвижимости. Выделяют три основных направления для инвестиций: жилье, земельные участки и коммерческая недвижимость, приносящая доход.

Рынок недвижимости является привлекательным для потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в объекты недвижимости характеризуются большей степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором, чем, например, инвестиции в акции;

- в момент приобретения дома, квартиры, гаража, дачи и прочее, инвестор получает пакет прав, в то время как большинство иных объектов инвестирования не влечет за собой право собственности;

- при быстром обесценивании денежных средств, недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях и ограниченности более доходных направлений инвестирования, вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции;

1.2 Формы дохода и привлекательность инвестирования в недвижимость

Существуют следующие формы дохода от инвестирования в недвижимость:

– увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;

– будущие периодические потоки денежных средств;

– доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

– в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности;

– сохранностью вложенных денежных средств вообще (в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить) и инфляцией в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее);

– возможностью получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект проживания, престижности владения определенным объектом и т.п.

Инвестиции в недвижимость имеют такие положительные черты, как возможность многолетнего использования объекта и сохранения капитала.

2. Участники и источники процесса финансирования недвижимости

2.1 Федеральные и местные органы власти и управления, кредитно-финансовые учреждения, инвесторы

Традиционно участников процесса финансирования недвижимости делят на следующие категории:

– федеральные и местные органы власти и управления;

– кредитно-финансовые учреждения;

– инвесторы и пр.

Федеральные и местные органы власти и управления обеспечивают экономико-правовые отношения между участниками процесса финансирования недвижимости. устанавливает льготы либо накладывает ограничения (законодательные ограничения, особенности налогообложения) на инвестиции в недвижимость. Кроме того, государство выступает как собственник множества объектов недвижимости.

Кредитно-финансовые учреждения предоставляют капитал инвесторам, не располагающим достаточными средствами.

В качестве инвесторов выступают физические и юридические лица (резиденты и нерезиденты), которые приобретают недвижимость и поддерживают ее в функционально пригодном состоянии.

Инвесторов можно разделить на два типа:

1) активные – финансируют и занимаются строительством, развитием или управлением объекта;

2) пассивные – только финансируют проект, не принимая в нем дальнейшее участие.

Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

2.2 Методы и преимущества инвестирования

Методы инвестирования на рынке недвижимости могут быть **прямыми и косвенными.**

Прямые – приобретение недвижимости на торгах в соответствии с частным договором, покупка с обратной арендой.

Косвенные – покупка ценных бумаг компаний, специализирующихся на инвестициях в недвижимость, инвестиции в обеспеченные недвижимостью закладные.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги, – долгосрочные.

 Инвестиции в недвижимость характеризуются большей степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором, чем инвестиции в акции.

На источники и величину инвестиций в недвижимость влияют: ожидаемый доход на инвестиции; ставка банковского процента; налоговая политика в целом и в инвестиционной сфере в частности; темпы инфляции; степень риска инвестиций в недвижимость.

Причины привлекательности вложений в недвижимость в условиях инфляции:

– быстрое обесценение денег при недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях;

– частое несоответствие банковской ставки уровню инфляции;

– ограниченность более доходных направлений инвестирования;

– остаточная доступность и простота инвестирования в жилье;

– инвестирующий в недвижимость, приносящую доход, может в этих условиях повышать арендную плату, сохраняя тем самым вложенные средства.

На современном этапе развития казахстанской экономики с высокими темпами инфляции инвестиционная деятельность подвержена значительным рискам, что приводит к снижению инвестиционной активности на рынке недвижимости. Ограниченность инвестиционных ресурсов обусловила процесс свертывания строительства практически во всех отраслях экономики.

На сегодняшний день в Казахстане инвестиционная активность на рынке недвижимости снижена. Даже рынок жилья, который является самым активным сегментом рынка недвижимости, оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным улучшение жилищных условий населения в массовом порядке. Сбалансированность интересов всех участников процесса финансирования недвижимости – необходимая составляющая нормального функционирования рынка недвижимости.

Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств. Методы инвестирования на рынке недвижимости могут быть прямыми и косвенными.

На источники и величину инвестиций в недвижимость влияют: ожидаемый доход на инвестиции; ставка банковского процента; налоговая политика в целом и в инвестиционной сфере в частности; темпы инфляции; степень риска инвестиций в недвижимость.

Понятие инвестиционного климата включает в себя условия, созданные в стране для бизнеса, а также возможности, которые предоставляются инвесторам. Задача по улучшению инвестиционного климата существовала всегда, и постоянно мы работаем над тем, чтобы его совершенствовать. Как результат: Всемирный банк включил Казахстан в двадцатку наиболее привлекательных стран мира, а по итогам 2008 года по индексу легкости ведения бизнеса мы поднялись на 10 позиций вверх с 80-го на 70-е место. В 2009 году методология расчета рейтинга изменилась, и Казахстан занял 63-е место в рейтинге Всемирного банка Doing Business-2010.

Новый налоговый кодекс, вступивший в силу в этом году, существенно снизил нагрузку на несырьевой сектор экономики. Как результат - в прошлом году был привлечен рекордный объем прямых иностранных инвестиций в Казахстан - 19 млрд. долларов США. Рост по сравнению с 2007 годом составил 7 процентов. Несмотря на кризис.

В этом году, если сравнивать с первым кварталом 2008 года, имеется небольшой спад. Я думаю это общемировое явление и не связано с ухудшением инвестиционного климата в стране. Для сравнения, данный спад в два раза меньше, чем в той же России…

Астана, как столица, как динамично развивающийся город, в экономическом и политическом смысле, естественно, остается одним из привлекательных регионом для инвестиций. Кончено, в части развития частного бизнеса вне конкуренции город Алматы. Если смотреть статистику именно в части иностранных инвестиций, то здесь лидерами являются западные регионы - это сырьевой сектор - Атырауская, Западно-Казахстанская и Мангыстауская области. Если говорить по обрабатывающей промышленности, то следует отметить Восточно-Казахстанскую и Карагандинскую области. В целом, у каждого региона есть свое направление, своя ниша, которая позволяет реализовать свой потенциал привлечения инвестиции.

«Насколько же «справедлива» (обоснована) была стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке до середины 2007 года, можно легко понять, вспомнив, что пик цен тогда пришелся на июнь и составил по первичному жилью эконом- и бизнес-класса в среднем по г. Алматы 3100-3200 долларов США за кв. м. На сегодняшний день цены в данном секторе снизились более чем на 30%. По вторичному рынку среднее снижение составило 58,5%. Наибольшее в спальных микрорайонах - 63,5%, наименьшее по «золотому квадрату» - до 50%», - добавляет Александр Калинин.