
DOI 10.36622/1810-4894.2025.22.86.009

УДК 334.02

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ ИНВЕСТИЦИЙ

Ю.А. Милкина, Е.Е. Макарова, Е.Н. Сыщикова

*Российский государственный университет правосудия
Россия, 117418, г. Москва, Новочерёмушкинская ул., д.69.*

Введение. В статье исследуются ключевые аспекты недвижимости как объекта инвестиций, рассмотрены перспективы устойчивого развития и роли инфраструктурных улучшений в повышении инвестиционной привлекательности недвижимости. Приведен анализ цен рынка недвижимости за период 2021-2024 годы и рост инвестиционной привлекательности за рассматриваемый период. Выделены сегменты наиболее привлекательных объектов недвижимости с точки зрения инвестирования в недвижимость. Дано заключение о факторах изменения роста цен на недвижимость и отражено как секторы недвижимости сохраняют высокую инвестиционную привлекательность, даже в условиях экономических трудностей и мировых потрясений.

Данные и методы. Методы исследования основаны на использовании методов научного анализа и синтеза, включая теоретический и статистический виды анализа, экономико-математическое моделирование, экспертный опрос.

Полученные результаты. В исследовании были выявлены перспективы формирования устойчивого развития инвестиционной привлекательности недвижимого имущества. Для реализации заявленной цели, в работе были рассмотрены динамики средних цен жилой и коммерческой недвижимости за ряд лет, а также исследован рынок арендной платы недвижимости. Исследование рынка недвижимости свидетельствует о высокой привлекательности его для инвестиций, несмотря на экономические кризисы и повышение цен.

Заключение. В заключении подводятся итоги развития недвижимого имущества и перспективные направления инвестирования в недвижимость.

Ключевые слова: недвижимость, инвестиции, риски, управление, инвестиционная привлекательность

Для цитирования:

Милкина Ю.А. Недвижимость как потенциальный объект инвестиций / Ю.А. Милкина, Е.Е. Макарова, Е.Н. Сыщикова // Организатор производства. 2025. Т.33. № 3-4. С. 68-76. DOI: 10.36622/1810-4894.2025.22.86.009

REAL ESTATE AS A POTENTIAL INVESTMENT OBJECT

Сведения об авторах:

Милкина Юлия Анатольевна (*MilkinaJ.84@mail.ru*),
канд. техн. наук, доцент кафедры экономики

Макарова Екатерина Евгеньевна (*mak_katusha@mail.ru*),
канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры экономики

Сыщикова Елена Николаевна (*syshhikova.elena@mail.ru*),
д-р экон. наук, доцент, заведующий кафедрой экономики

On authors:

Milkina Yulia Anatolievna (*MilkinaJ.84@mail.ru*), Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Department of Economics

Makarova Ekaterina Evgenievna (*mak_katusha@mail.ru*), Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor, Department of Economics

Syshchikova Elena Nikolaevna (*syshhikova.elena@mail.ru*), Doctor of Economics, Associate Professor, Head of the Department of Economics

Y.A. Milkina, E.E. Makarova, E.N. Syshchikova

Russian State University of Justice

Russia, 117418, Moscow, 69, Novocheremushkinskaya str.

Introduction. The article examines the key aspects of real estate as an investment object, considers the prospects for sustainable development and the role of infrastructure improvements in increasing the investment attractiveness of real estate. The analysis of real estate market prices for the period 2021-2024 and the growth of investment attractiveness for the period under review are given. Segments of the most attractive real estate objects in terms of real estate investment are highlighted. It concludes on the drivers of real estate price growth and reflects how real estate sectors maintain high investment attractiveness, even in the face of economic difficulties and global shocks.

Data and methods. The research methods are based on the use of scientific analysis and synthesis methods, including theoretical and statistical types of analysis, economic and mathematical modeling, expert survey.

Obtained results. The study identified the prospects for the formation of sustainable development of the investment attractiveness of real estate. To achieve this goal, the paper examined the dynamics of average prices of residential and commercial real estate over a number of years, as well as investigated the real estate rental market. A study of the real estate market indicates its high attractiveness for investment, despite the economic crises and rising prices.

Conclusion. In conclusion, the results of the development of real estate and promising areas of investment in real estate are summarized.

Keywords: real estate, investments, risks, management, investment attractiveness

For citation:

Milkina Y.A. Real estate as a potential investment object / Y.A. Milkina, E.E. Makarova, E.N. Syshchikova // Organizer of production. 2025. Vol.33. No 3-4. Pp. 68-76. DOI: 10.36622/1810-4894.2025.22.86.009

Введение

Существует мнение, что рынок недвижимости - это взаимосвязанный набор рыночных процессов, обеспечивающих строительство, передачу прав, управление и финансирование объектов недвижимости. Эта система включает в себя отношения, возникающие:

- при создании объекта недвижимости – между инвесторами, девелоперами, строительными организациями и пользователями;
- в ходе передачи прав на недвижимость – между продавцами и покупателями, арендодателями и арендаторами, и другими участниками;
- в процессе эксплуатации объектов недвижимости – между владельцами и управляющими компаниями, управляющими и конечными пользователями и т.д.

Хотя эти связи различаются по своей

сущности, их объединяет общий фактор – недвижимость. Рынок недвижимости воздействует на многие аспекты человеческой жизни и деятельности, выполняя ряд как общих, так и специфических задач.

Недвижимость – основа национального богатства страны, потому возникает необходимость внедрения цифровизации в данном секторе. Особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого, связана жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса [1, С. 50-59].

Реализация инвестиционных интересов экономических субъектов тесно связана с инвестиционным обеспечением процесса функционирования всех отраслей экономики. Под инвестициями понимается

процесс вложения средств в любой форме для получения дохода или иного эффекта [2].

Понятие рынка недвижимости

В текущих экономических реалиях многие инвесторы стремятся сохранить свои капиталовложения, а в идеале – и увеличить их. На рынке существует множество возможностей для вложений, среди которых особое место занимает недвижимость.

Рынок недвижимости, рассматриваемый как один из надежных и доходных способов вложения инвестиций, обеспечивающий сохранение и приумножение стоимости и величины капитала, включает в себя и присущие долгосрочным инвестициям факторы риска. Одним из таких факторов риска для собственников и арендаторов коммерческой недвижимости является сфера налогообложения. Недвижимости, как любому объекту собственности, присуща такая количественная и качественная характеристика, как инвестиционная привлекательность, то есть коммерческий интерес у инвестора, состоящий в способности недвижимости приносить доход [3, С. 164-168]. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, к недвижимости относятся «земельные участки, участки недр, а также все, что прочно связано с землей, то есть объекты, которые невозможно переместить без несоразмерного ущерба их назначению, включая здания, сооружения и объекты, находящиеся на стадии строительства» [4].

Согласно информации от IBC Real Estate, по итогам 2023 года общий объём инвестиций в объекты недвижимости в России составил 833 миллиарда рублей. Это значение более чем в 1,5 раза превышает

аналогичный показатель прошлого года и является рекордным с момента начала наблюдений в 2000 году. Годовой рост за минувший год составил 67,6%, что является наивысшим показателем с 2016 года [5].

Выявление проблем недвижимого имущества как объекта инвестиций

С начала 1990-х годов многие россияне убеждены, что вложения в недвижимость являются одним из наиболее эффективных способов защитить свои средства от инфляции и экономических потрясений. Одной из сфер вложения денежных средств в систему финансово-экономических взаимоотношений, которая возникает при сделках с объектами недвижимости и недвижимым имуществом является рынок недвижимости [6, С. 71-86]. Для такого рода инвестиций не требуется специальных навыков или регистрации на фондовом рынке. Жилые строения и коммерческие объекты медленно «изнашиваются», что позволяет им приносить доход в течение многих лет, а их стоимость стабильно увеличивается. Кроме того, инвестиционная недвижимость предоставляет разнообразные возможности для использования, что является еще одним значительным плюсом. Инвестиции в жилую недвижимость популярны за счет своей относительной легкости и понятности. Однако при выборе объекта для инвестирования важно учитывать не только цену, но и особенности его использования [7].

На рис. 1 представим динамику средней цены 1 м² общей площади квартир на первичном и вторичном рынке жилья.



Рис. 1 – Динамика средней цены 1 кв. м общей площади квартир на первичном и вторичном рынке жилья, руб./м² [8]

С 2009 по 2024 год российский рынок жилой недвижимости демонстрирует устойчивый рост цен, что делает его привлекательным для инвестиций. На вторичном рынке цена квадратного метра возросла с 47080 руб. до 178558 руб., на первичном – с 45165 руб. до 173456 руб. Это означает увеличение на 279% и 284% соответственно. Данные свидетельствуют о значительном росте инвестиционной привлекательности недвижимости в последние годы.

Стоит отметить, что в 2010 году наблюдалось снижение цен: на вторичном рынке они упали с 47080 руб. до 42486 руб. (уменьшение на 9,8%), на первичном – с 45165 руб. до 41808 руб. (уменьшение на 7,4%). Данное явление можно объяснить последствиями глобального финансового кризиса, оказавшего заметное влияние на экономическую активность и уровень покупательской способности населения [9].

С начала 2012 года наблюдается устойчивый рост цен. В период с 2012 по 2014 год стоимость квадратного метра на вторичном рынке возросла на 22%, а на первичном – на 28%. Это увеличение связано с восстановлением экономики, увеличением спроса и улучшением жилищных условий. В

указанные годы рынок недвижимости перешел в стадию активного развития, что наиболее ярко проявилось в сфере новостроек, где темпы роста были особенно высокими.

В 2021 году цены резко поднялись: на вторичном рынке они увеличились на 42%, а на первичном – на 33%. Данный прирост был обусловлен последствиями пандемии COVID-19, снижением ключевой процентной ставки Центробанка и возросшим спросом на жилье в условиях экономической нестабильности. Люди начали активно инвестировать в более надежные активы, что привело к образованию ажиотажного спроса.

К 2023-2024 годам темпы роста начали испытывать замедление. Например, увеличение на вторичном рынке составило приблизительно 8,5%, тогда как на первичном – 8,3%. Это может указывать на то, что рынок близок к насыщению, и темпы роста цен начинают снижаться на фоне стабилизации макроэкономических условий. Разница в ценах между вторичным и первичным рынками постепенно уменьшается, что говорит о выравнивании ценовых трендов.

Таким образом, исследование рынка жилой недвижимости демонстрирует, что за последние годы он стал более устойчивым, несмотря на экономические кризисы. Повышение цен на жилье свидетельствует о высокой привлекательности для инвестиций,

однако инвесторам стоит принимать во внимание влияние внешних факторов и придерживаться долгосрочных стратегий для снижения потенциальных рисков.

На рис. 2 представим динамику цен на аренду квартир за 2009-2024 гг.

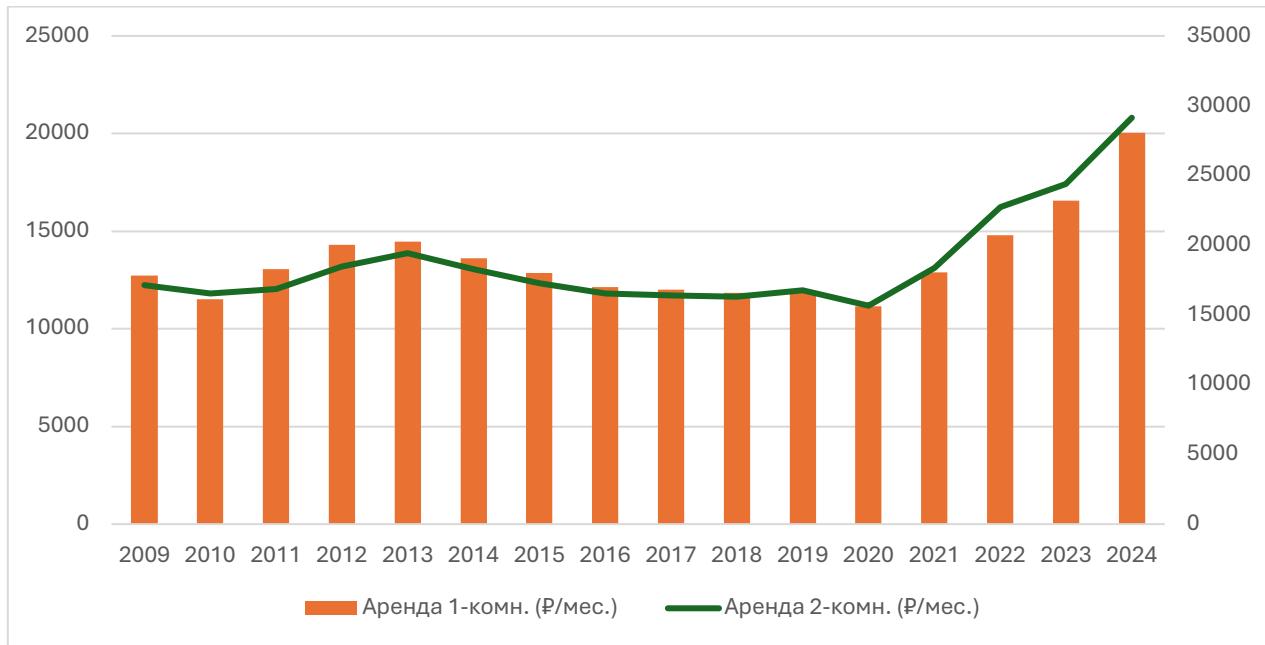


Рис. 2 – Динамика арендной платы за 1-комнатные и 2-комнатные квартиры в России за 2009-2024 гг., руб./мес. [10]

Аренда жилой недвижимости в России с 2009 по 2024 год демонстрирует общий рост цен, несмотря на отдельные периоды снижения. Стоимость аренды 1-комнатных квартир увеличилась с 12737 руб. до 20027 руб. (прирост на 57%), а 2-комнатных – с 17108 руб. до 29136 руб. (рост на 70%). Наибольшие спады наблюдались в 2010 и 2020 годах, когда аренда 1-комнатных квартир упала до 11513 руб. и 11150 руб. соответственно. Эти периоды совпадают с мировым финансовым кризисом и пандемией COVID-19, что указывает на зависимость рынка от макроэкономических факторов.

С 2021 года рынок аренды показывает устойчивый рост, связанный с восстановлением экономики. Особенно заметен скачок цен в 2022 году, когда стоимость аренды 2-комнатных квартир выросла на 23% (с 18386 руб. до 22723 руб.). В последние годы цены стабилизируются, демонстрируя меньший темп роста, но остаются на высоком уровне. Эти данные подчеркивают инвестиционную привлекательность рынка жилья, но также показывают его чувствительность к экономическим изменениям [11].

На рис. 3 представим динамику цен на коммерческую недвижимость в России.

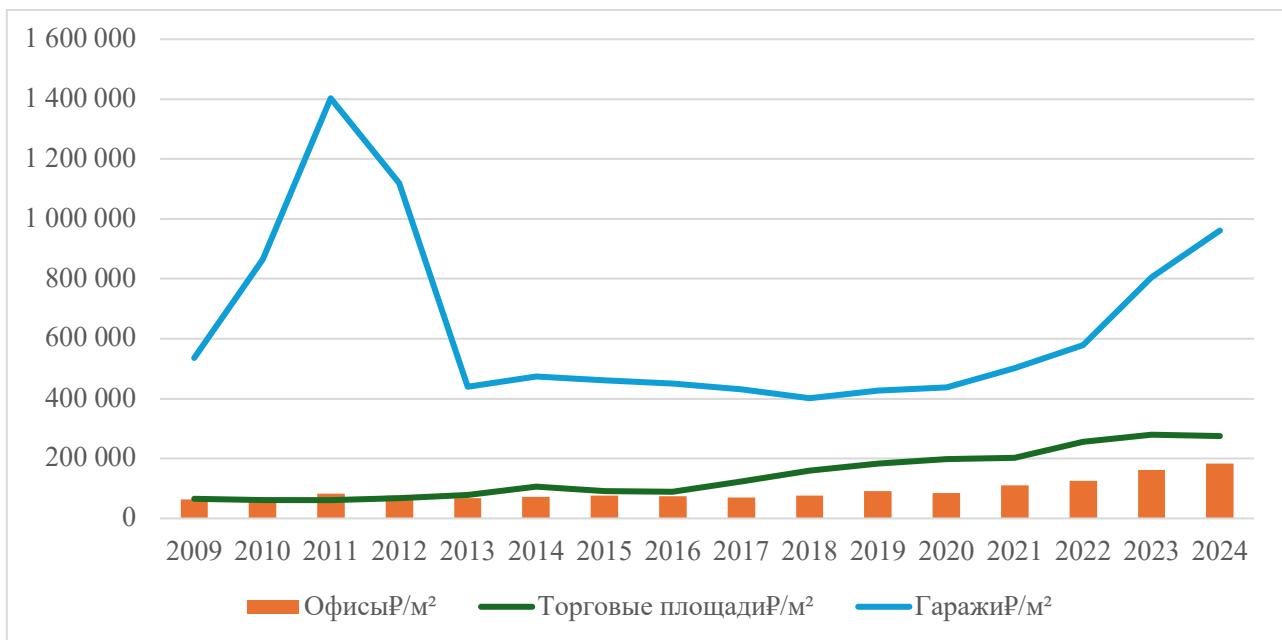


Рис. 3 – Динамика цен на коммерческую недвижимость в России за 2009-2024 гг., руб./ м^2 [10]

Цены на коммерческую недвижимость в России с 2009 по 2024 год демонстрируют значительные колебания, так, стоимость офисной недвижимости выросла с 64483 руб./ м^2 в 2009 году до 183473 руб./ м^2 в 2024 году, что соответствует приросту на 185%. В сегменте торговых площадей рост оказался еще более впечатляющим: с 65275 руб./ м^2 до 275547 руб./ м^2 (увеличение на 322%). Гаражи показали наиболее нестабильную динамику: после роста с 536285 руб./ м^2 в 2009 году до пика в 1402858 руб./ м^2 в 2011 году, их цена снизилась до 431073 руб./ м^2 в 2017 году, но к 2024 году вновь резко поднялась до 961302 руб./ м^2 .

Особенно заметными стали скачки цен в период с 2021 по 2023 год. Стоимость офисов увеличилась с 111421 руб./ м^2 до 161863 руб./ м^2 (рост на 45%), что может

быть связано с ростом спроса на офисные помещения в условиях восстановления экономики после пандемии. Торговые площади также значительно подорожали: с 201814 руб./ м^2 в 2021 году до 279553 руб./ м^2 в 2023 году. Динамика в сегменте гаражей объясняется их высокой инвестиционной привлекательностью: с 2022 по 2024 год стоимость выросла на 66%, что, вероятно, связано с увеличением спроса на частные парковочные места в крупных городах. В условиях постпандемийного восстановления особенно ярко проявилась значимость торговых площадей и офисов как ключевых объектов инвестиций.

На рис. 4 представим динамику цен на аренду коммерческой недвижимости в России за период 2009-2024 гг.

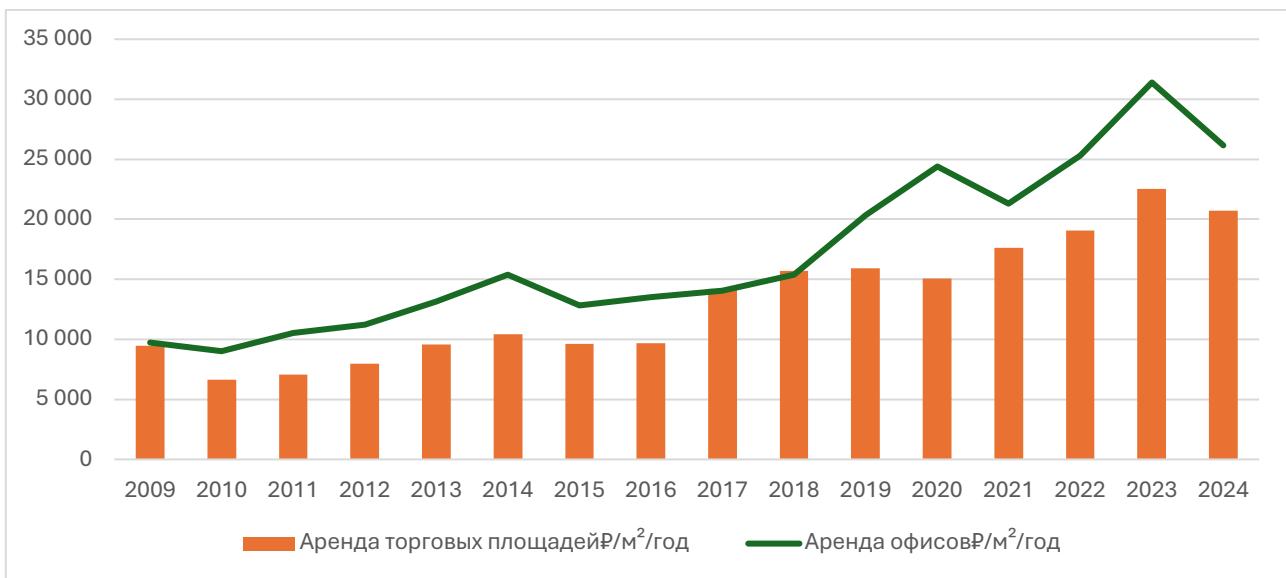


Рис. 4 – Динамика цен на аренду коммерческой недвижимости в России за период 2009-2024 гг., руб./м²/год [10]

За период с 2009 по 2024 год цены на аренду коммерческой недвижимости в России, включая торговые площади и офисы, демонстрируют разнонаправленную динамику, отражающую влияние экономических факторов и изменения спроса. Аренда торговых площадей увеличилась с 9466 руб./м²/год в 2009 году до пикового значения в 22511 руб./м²/год в 2023 году, после чего немного снизилась до 20744 руб./м²/год в 2024 году. Это соответствует общему росту за период на 119%, что указывает на стабильный интерес к этому сегменту недвижимости, несмотря на временные спады, например, в 2010 году, когда цены снизились на 30% по сравнению с предыдущим годом.

Сегмент офисной недвижимости демонстрировал более резкие изменения, включая значительный рост в последние годы. Стоимость аренды офисов выросла с 9743 руб./м²/год в 2009 году до 31396 руб./м²/год в 2023 году, что соответствует увеличению на 222%. Наибольший прирост наблюдается в период с 2020 по 2023 год, когда цены выросли с 24402 руб./м²/год до 31396 руб./м²/год (рост на 29%). Это, вероятно, связано с увеличением спроса на качественные офисные пространства в

постпандемийный период, когда компании начали активно возвращаться к офлайн-формату работы.

Перспективные направления инвестирования

На протяжении многих лет недвижимость остается одним из наиболее надежных и привлекательных активов для инвесторов. Исследование колебаний цен на рынке жилой и коммерческой недвижимости показывает, что этот сектор сохраняет высокую инвестиционную привлекательность, даже в условиях экономических трудностей и мировых потрясений. Устойчивый рост цен, замеченный во многих категориях объектов, таких как квартиры, офисные здания и торговые площади, подчеркивает важность недвижимости как средства защиты капитала и источника регулярного дохода [12, С. 14-19].

Цены на недвижимость в России растут в результате как объективных экономических факторов – таких как инфляция, повышение покупательской способности и восстановление экономики после пандемии, так и особенностей самого рынка. Жилые объекты популярны из-за

своей универсальности и низкого порога входа для индивидуальных инвесторов. В то время как коммерческая недвижимость может предложить более привлекательные возможности для получения прибыли, она требует более тщательного анализа рынка и оценки рисков [13].

Заключение

Таким образом, инвестирование в недвижимость может обеспечивать стабильный финансовый поток и служить надежным способом защиты активов от инфляционного давления. Однако успех таких инвестиций во многом зависит от правильного выбора объекта и глубокого понимания рыночных тенденций. Практика показывает, что имеющиеся сегодня цифровые технологии способны радикально изменить характеристики эксплуатации объектов недвижимости. Внедрение прогрессивных технологий в финансово-экономическую деятельность организаций, в части касающейся управления объектами недвижимости, позволит своевременно и успешно преодолеть кризисные состояния – повысить эффективность их использования [14, С. 151-165]. Перспективы рынка недвижимости будут формироваться как общими макроэкономическими условиями, так и специфическими местными факторами. К ним относятся развитие инфраструктуры, изменения в законодательстве и эволюция потребительских предпочтений.

Библиографический список

1. Макарова Е.Е. Повышение эффективности управления недвижимостью в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2019. Т. 8. №5. С. 50-59. EDN: BKOVDX
2. Жаров А.Н., Румянцева А.Ф., Гераськин В.Н. Недвижимость как объект инвестирования // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2022. №11-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvzhimost-kak-obekt-investirovaniya> (дата обращения: 27.06.2025).
3. Проскурина З.Б. Совершенствование методологии кадастровой оценки объектов недвижимости // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2019. № 3. С. 164-168. EDN: ZOVHBI
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ): часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 1 июля 2023 г.) // Собр. законодательства РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.
5. РБК Недвижимость. Анализ рынка недвижимости: итоги и перспективы. URL: <https://realty.rbc.ru/news/659e9a9e9a79477fef92287d> (дата обращения: 27.06.2025).
6. Макарова Е.Е., Сыщикова Е.Н., Проскурина З.Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2021. Т. 10. № 3. С. 71-86. EDN: LDODJR
7. Бирюков Д. В. Анализ цикличности инвестиций в недвижимость // StudNet. 2021. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-tsiklichnosti-investitsiy-v-nedvzhimost> (дата обращения: 28.06.2025).
8. ЕМИСС. Динамика цен на недвижимость в России. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/59319> (дата обращения: 29.06.2025).
9. РБК Недвижимость. Анализ рынка недвижимости: итоги и перспективы. URL: <https://realty.rbc.ru/news/659e9a9e9a79477fef92287d> (дата обращения: 29.06.2025).
10. Росриэлт. Динамика цен на недвижимость в России и за рубежом по годам. URL: <https://rosrealt.ru/cena/?t=dinamika> (дата обращения: 27.06.2025).
11. Жаров А.Н., Румянцева А.Ф., Гераськин В.Н. Недвижимость как объект инвестирования // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2022. №11-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvzhimost-kak-obekt-investirovaniya> (дата обращения: 27.06.2025).
12. Комаров А.С. Способы и риски инвестирования в недвижимость //

Нормирование и оплата труда в строительстве. 2020. № 6. С. 14-19.

13. Любимова А. Д. Инвестиции в недвижимость // Экономика и социум. 2019. №3(58). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsii-v-nedvizhimost> (дата обращения: 29.06.2025).

14. Милкина Ю.А., Макарова Е.Е. Цифровые технологии как антиципативный компонент антикризисного менеджмента в управлении недвижимостью // Наука Красноярья. 2020. Т. 9. № 2. С. 151-165. EDN: HRTWRG.

Поступила в редакцию – 21 ноября 2025 г.
Принята в печать – 15 декабря 2025 г.

References

1. Makarova E.E. Improving the efficiency of real estate management in the digital economy // Science of Krasnoyarsk region. 2019. T. 8. № 5. S. 50-59. EDN: BKOVDX
2. Zharov A.N., Rumyantseva A.F., Geraskin V.N. Real estate as an object of investment // Humanities, socio-economic and social sciences. 2022. № 11-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvizhimost-kak-obekt-investirovaniya> (date of request: 27.06.2025).
3. Proskurina Z.B. Improving the methodology of cadastral valuation of real estate // State and municipal administration. Scientific notes. 2019. № 3. S. 164-168. EDN: ZOVHBI
4. The Civil Code of the Russian Federation (Civil Code of the Russian Federation): Part one of November 30, 1994, № 51-FZ (as amended on July 1, 2023) // Collection of legislation of the Russian Federation. – 1994. - № 32. – S. 3301.
5. RBC Real Estate. Real estate market analysis: results and prospects. URL: <https://realty.rbc.ru/news/659e9a9e9a79477fef92287d> (date of request: 27.06.2025).
6. Makarova E.E., Syshchikova E.N., Proskurina Z.B. The current state of the Russian real estate market in the digital economy. Nauka Krasnoyarsk. 2021. T. 10. № 3. S. 71-86. EDN: LDODJR
7. Biryukov D. V. Analysis of the cyclical nature of real estate investments // StudNet. 2021. № 6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-tsiklichnosti-investitsiy-v-nedvizhimost> (date of request: 28.06.2025).
8. EMISS. Dynamics of real estate prices in Russia. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/59319> (date of request: 29.06.2025).
9. RBC Real Estate. Real estate market analysis: results and prospects. URL: <https://realty.rbc.ru/news/659e9a9e9a79477fef92287d> (date of request: 29.06.2025).
10. Rosrielt. Dynamics of real estate prices in Russia and abroad by year. URL: <https://rosrealty.ru/cena/?t=dinamika> (date of reference: 27.06.2025).
11. Zharov A.N., Rumyantseva A.F., Geraskin V.N. Real estate as an investment object // Humanities, socio-economic and social sciences. 2022. № 11-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvizhimost-kak-obekt-investirovaniya> (date of request: 27.06.2025).
12. Komarov A.S. Methods and risks of investing in real estate // Rationing and remuneration in construction. 2020. № 6. S. 14-19.
13. Lyubimova A.D. Investments in real estate // Economics and society. 2019. № 3 (58). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsii-v-nedvizhimost> (date of access: 29.06.2025).
14. Milkina Y.A., Makarova E.E. Digital technologies as an anticipatory component of crisis management in real estate management // Science of Krasnoyarsk region. 2020. T. 9. № 2. S. 151-165. EDN: HRTWRG.

Received for publication - November 21, 2025.
Accepted for publication – December 15, 2025.