

УДК 658(075.8)

ФОРМИРОВАНИЕ ПОРТФЕЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ И ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

Н.Н. Говердовская, Е.Е. Симановская
Научный руководитель – д.э.н., профессор М.И. Гераськин
Самарский государственный аэрокосмический университет
имени академика С.П. Королёва

Анализ динамики роста стоимости жилой недвижимости г. Самары с 1 квартала 2003 по 4 квартал 2006 на первичном и вторичном рынках показывает тенденцию постоянного роста цен. На первичном рынке, согласно проведенному анализу, рост цен за 4 года составил 130%, на вторичном – наиболее интенсивно росли цены на трехкомнатные квартиры, темп роста составил 228%, на втором месте находятся двухкомнатные (161%) и на третьем – однокомнатные квартиры (153%). Таким образом, недвижимость является перспективным объектом инвестиций для частных инвесторов. По результатам соцопросов более 50% потенциальных частных инвесторов вложили бы свободный капитал в покупку недвижимости, в том числе жилья.

Аналогичным образом исследование темпов роста цен таких финансовых инструментов как ПИФы и ОФБУ позволяет сделать вывод, что принцип коллективных инвестиций является менее выгодным (темп роста доходности составил в среднем 97%), но в то же время менее рискованным.

Целью работы является разработка диверсифицированного портфеля инвестиций для достижения максимальной прибыли и минимизации рисков. Формирование портфеля возможно в силу того, что инвестиции в недвижимость и финансовые инструменты имеют противоположную тенденцию направленности, т.е. некоррелируемы. При увеличении инфляции в стране доходность от вложения средств в недвижимость возрастает, а доходность от финансовых инструментов снижается, и наоборот. Поэтому основной задачей при формировании портфеля путем диверсификации капиталовложений в проекты будет определение оптимальной доли капиталовложений, инвестированных в каждый проект, при которых прибыль будет максимальна, а риски – минимальны.