

Машкин Аркадий Львович

канд. экон. наук, доцент

Астахова Инна Ивановна

преподаватель

ФГБОУ ВО «Московский государственный университет

геодезии и картографии»

г. Москва

СТРАХОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ КАК МЕТОД ПОВЫШЕНИЯ ЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА

***Аннотация:** страхование имущества является важнейшим компонентом финансового планирования для всех участников рынка недвижимости. Упрощенно страхование имущества направлено на финансовое покрытие физических активов, защищая их от широкого спектра рисков, включая стихийные бедствия, кражу и вандализм. Однако современные тенденции в системе управления недвижимостью предполагают более широкие функции страхования, направление как на повышение стоимости недвижимости, так и на более эффективное владения этим имуществом. Страхование имущества выполняет важную функцию в защите прав собственности, предоставляя финансовую защиту от различных опасностей. Когда инвестор рассматривает недвижимость в качестве долговременного актива, будь то жилая или коммерческая, крайне важно, такая программа страхования, которая не просто снижает риски обладания ею, но и укрепляет правовое положение владельцев недвижимости, позволяя им сохранять контроль над своими активами без чрезмерного финансового напряжения.*

***Ключевые слова:** инвестиционная стоимость, страхование, управление недвижимостью.*

Инвестирование в недвижимость обладают, с одной стороны, свойствами, характерными для инвестирования в любую другую сферу экономики [1], но и имеют свою специфику.

1. Инвестиции в недвижимость – это мощный инструмент, который может обеспечить значительную окупаемость инвестиций (ROI) для инвесторов. Исторически недвижимость считается консервативным портфелем для инвесторов, однако современные технологии развития технопарков, особых экономических зон и иннополисов, позволяют рассматривать данные инвестиции как инновационные заделы в будущее [2].

2. Одним из основных преимуществ инвестиций в недвижимость является ее способность генерировать пассивный доход. Например, арендная недвижимость может обеспечить постоянный поток денежных средств в виде ежемесячных арендных платежей. Этот доход можно использовать для покрытия расходов, погашения кредитов или реинвестирования в дополнительную недвижимость, в конечном итоге увеличивая первоначально вложенные средства с течением времени. Кроме того, поскольку рынок недвижимости имеет тенденцию к росту, включая рынок аренды коммерческой, производственной и жилой недвижимости, прогнозируемый спрос на недвижимость, вероятно, также покажет положительную корреляцию, что еще больше увеличивает потенциальный доход от аренды [3].

3. Еще одним преимуществом инвестиций в недвижимость является потенциал роста. Исторически недвижимость оказалась ценным активом, который со временем растет. Несмотря на возможные колебания на рынке, недвижимость имеет тенденцию расти в цене в долгосрочной перспективе. Такое повышение стоимости может привести к получению значительной прибыли при продаже недвижимости или рефинансировании для доступа к возросшему капиталу [4].

4. Инвестиции в недвижимость также предполагают возможные налоговые льготы, которые могут помочь максимизировать рентабельность инвестиций, т.к. инвесторы могут воспользоваться вычетами по таким расходам, как проценты по ипотеке, налоги на имущество и амортизация. Эти налоговые льготы могут помочь снизить общие налоговые обязательства и увеличить чистый доход от инвестиций. Существует ряд льгот, например, для имущества, расположенного на территории международного медицинского кластера предусмотрена

налоговая льгота в размере 100% [5]. Также льгота в 100% предполагается для организаций. Расположенных на территории инновационного научно-технологического центра [6].

5. Важно отметить, что успешные инвестиции в недвижимость требуют тщательного планирования и исследования, с использованием статистических методов, позволяющих построить достоверные трендовые модели в сегментах рынка недвижимости, спрогнозировать динамические характеристики [7]. Проведение тщательного анализа рынка, понимание местной динамики и оценка потенциальных рисков являются важными шагами в принятии обоснованных инвестиционных решений.

6. Кроме того, диверсификация является ключевым фактором, когда речь идет об инвестициях в недвижимость. Инвестиции в различные типы объектов или местоположения могут помочь распределить риск и минимизировать влияние колебаний рынка. Например, инвестиции как в жилую, так и в коммерческую недвижимость могут обеспечить сбалансированный портфель, который может выдержать изменения рынка.

7. Чтобы еще больше увеличить рентабельность инвестиций, крайне важно быть в курсе тенденций рынка и использовать стратегии инвестирования в недвижимость. Это включает в себя понимание концепции кредитного плеча, когда инвестор может финансировать недвижимость с помощью заемных средств и получать выгоду от потенциального повышения стоимости, не замораживая весь свой капитал.

8. Комплексное развитие территорий, попадающих под программы реновации и дженитрификации [8]. Существует множество историй успешных инвестиций в недвижимость, расположенную в таких районах, однако есть и обратные примеры, когда программы реконструкции были заморожены или скорректированы по различным причинам. Комплексное развитие в первую очередь предполагает создание современной транспортной инфраструктуры, что повышает мобильность населения, как с использованием развитого общественного транспорта, так и улучшения общей транспортной ситуации [9].

Недвижимость, как инвестиционный актив, требует грамотного, тщательного и постоянного управления, который, допустим от банковского депозита, будет расти только при наличии системы менеджмента., основанного на современных технологиях, многолетнем опыте и научных разработках [10].

Традиционно к направлениям менеджмента недвижимостью относят.

1. Регулярное техническое обслуживание, ремонт и поддержание в работоспособном состоянии всех систем.
2. Финансовое управление, контроль за поступлением и денежными потоками.
3. Работа с арендаторами в функционале управляющей компании.
4. Правовое сопровождение и юридическая поддержка, включая оформление верификацию всех необходимых документов, контроль за соблюдением законодательства и защиту интересов собственников.
5. Маркетинг и продвижение, в первую очередь текущий и перспективный анализ рынка недвижимости в соответствующих сегментах и регионах [11].

Вопрос о более широком использовании принципов страхования, фактически имеет отношение к каждому из указанных направлений, т.к. так или иначе влияет на итоговую стоимость недвижимости. Страховая отрасль в мире накопила значительный опыт использования различных страховых продуктов, и, хотя в РФ многие виды пока считаются экзотическими, но это лишь вопрос времени [12].

Рассмотрим, какие виды страхования подойдут для целей инвестирования в недвижимость, которые можно разбить по общим принципам. В первую очередь это конечно страхование зданий и сооружений: этот вид страхования покрывает физическую структуру недвижимости, включая стены, крышу, полы и другие постоянные элементы. Страхование физических объектов недвижимости может минимизировать возможный причиненный ущерб недвижимости от ущерба, вызванного стихийными бедствиями, пожаром, кражей и вандализмом.

1. Общая ответственность. Цель: обеспечивает покрытие жилых помещений, занимаемых владельцами, от ущерба, кражи и претензий по ответственности. Покрытие: обычно включает покрытие жилья, страхование личного имущества, защиту ответственности и дополнительные расходы на проживание.

2. Страхование арендодателя. Цель: разработано для владельцев недвижимости, которые сдают свою недвижимость в аренду, обеспечивая покрытие рисков, характерных для арендодателя.

Покрытие: включает ущерб имуществу, потерю дохода от аренды, защиту ответственности и покрытие ущерба арендатора.

Дополнительное покрытие: может включать покрытие судебных расходов на процедуры выселения или споры арендаторов.

1. Страхование арендаторов. Цель: обеспечивает покрытие личных вещей и ответственности арендаторов в пределах арендуемой недвижимости. Покрытие: обычно включает в себя страхование личного имущества, защиту ответственности и дополнительные расходы на проживание, если арендованное имущество становится непригодным для проживания.

2. Страхование кондоминиума. Цель: покрывает личное имущество и ответственность владельцев кондоминиума в пределах их квартиры в дополнение к основному полису ассоциации кондоминиумов. Покрытие: включает в себя страхование жилья для внутренней части квартиры, личного имущества, защиту ответственности и дополнительные расходы на проживание. Дополнительное покрытие: может включать покрытие оценки убытков для общих зон или оценки, налагаемые ассоциацией кондоминиумов.

3. Страхование коммерческой недвижимости. Цель: покрывает доходную недвижимость, такую как офисные здания, торговые площади и промышленные объекты. Покрытие: включает в себя ущерб имуществу, потерю дохода из-за ущерба имуществу, защиту ответственности и покрытие перерыва в работе. Дополнительное покрытие: может включать в себя поломку оборудования, страхование от наводнений и покрытие улучшений арендатора.

4. Страхование рисков застройщика. Цель: предоставляет покрытие для недвижимости, находящейся на стадии строительства или реконструкции. Покрытие: включает ущерб конструкции, материалам и оборудованию во время строительства. Часто покрывает такие риски, как пожар, вандализм и кража. Дополнительное покрытие: может включать покрытие задержек и дополнительных расходов, вызванных непредвиденными событиями.

5. Зонтичное страхование. Все страховые полисы имеют максимальную сумму, которую они будут платить за претензию, обычно известную как «лимиты полиса». Зонтичное страхование обеспечивает дополнительное покрытие в случае, если ущерб в иске об ответственности помещения выходит за пределы ответственности других полисов. Если, например, пострадавший не может получить все свои убытки от арендодателя инвестора или страховщика общей ответственности, он может продолжать добиваться компенсации от самого инвестора. Зонтичное страхование обеспечивает дополнительное покрытие в этой ситуации, защищая инвестора от потерь.

6. Страхование титула. Большинство сделок с недвижимостью в США включают страхование титула, хотя это не является юридическим требованием. Кредиторы настаивают на страховании титула, чтобы защитить свои собственные инвестиции. Для инвесторов страхование титула важно на случай возникновения каких-либо проблем с правом собственности на недвижимость после закрытия сделки. Это может включать в себя людей или предприятия, заявляющие о законных требованиях на землю, незарегистрированные сервитуты или другие интересы, а также неотмененные залоговые права на имущество.

7. Страхование строительного риска. Данный вид страхования предназначен в первую очередь для инвесторов, вкладывающих капитал не просто в объекты недвижимости, а также в их улучшения, что может благоприятно сказаться на итоговой стоимости объекта. Варианты покрытия различаются, но, как правило, эта страховка может покрывать такие претензии, как повреждение имущества, вандализм или травмы бригад, ремонтирующих дом. Не каждому инвестору

требуется страхование строительного риска. Однако это дополнительное специальное покрытие может быть целесообразным для масштабных реконструкций и обновлений, длящихся более 60 дней, поскольку покрытие может быть исключено обычной политикой арендодателя.

8. Страхование подрядных работ. Некоторые инвесторы увеличивают свои портфели арендной недвижимости до такой степени, что они могут выполнять генеральные подрядные работы самостоятельно, например, разрабатывать план восстановления и нанимать субподрядчиков для выполнения отдельных частей проекта. Страхование генерального подрядчика обеспечивает покрытие таких пунктов, как разрешения на вывоз, а также лиц и компаний, работающих под руководством генерального подрядчика.

В заключение следует сказать, что инвестиции в недвижимость предлагают множество преимуществ, которые могут помочь вам максимально увеличить рентабельность инвестиций. От создания пассивного дохода и потенциального повышения стоимости до налоговых льгот и диверсификации, инвестирование в недвижимость может быть мощной стратегией накопления богатства. Однако важно подходить к инвестициям в недвижимость с тщательным планированием, исследованиями и глубоким пониманием динамики рынка, чтобы принимать обоснованные решения и достигать долгосрочного успеха.

Список литературы

1. Финансовые стратегии бизнеса в современных условиях / Е.В. Алексеев, Л.С. Артамонова, Г.И. Арутюнова [и др.]. – М., 2021.
2. Васютинская С.И. Инновация как сложная система / С.И. Васютинская // Перспективы науки и образования. – 2017. – №3 (27). – С. 20–25. – EDN ZCISPL
3. Пчелинцева А.С. О проблемах наполнения фонда данных государственной кадастровой оценки Приазовья / А.С. Пчелинцева, М.Н. Забаева, И.И. Астахова // Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика: материалы 12-й региональной научно-практической конференции с международным участием. – Н. Новгород, 2024. – С. 101–107. – EDN BPHZPT

4. Машкина М.А. Экономические методы повышения инвестиционной стоимости территорий / М.А. Машкина, А.Л. Машкин // Национальные и международные финансово-экономические проблемы автомобильного транспорта: сборник научных трудов. – М., 2024. – С. 57–66. – EDN HGQCSJT

5. Закон города Москвы «О налоге на имущество организаций» (в ред. закона г. Москвы от 13.11.2024 №21, с изм. часть 3 статьи 8 Закона г. Москвы от 29.11.2017 №45) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.nalog.gov.ru/rn77/about_fts/docs/15519753/?ysclid=m83hyo5pr9593911853

6. Закон города Москвы «О налоге на имущество организаций» (в ред. закона г. Москвы от 13.11.2024 №21, с изм. пункт 3 статьи 4 Закона г. Москвы от 14.12.2022 №33 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.nalog.gov.ru/rn77/about_fts/docs/15519753/?ysclid=m83hyo5pr9593911853

7. Машкина М.А. Использование методов статистической обработки данных при управлении недвижимостью / М.А. Машкина // Вестник МИИГАиК: сборник научных статей 79-ой научно-технической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых в рамках Международной студенческой недели науки СНН-2024. – М., 2024. – С. 171–177. – EDN DKZPFU

8. Glass Ruth. London: aspects of change. London: MacGibbon & Kee, 1964.

9. Ulitskaya N., Ivanova N., Sokolova N. Study of the basis of the development of the digital transformation of transport and logistics service // Интернаука. – 2022. – №25–3 (248). – С. 57–64.

10. Машкин А.Л. Современные тенденции развития цифровых технологий в системе управления земельными ресурсами в Европе / А.Л. Машкин, Е.С. Гоголина, С.В. Глаголева // Экономика и право: монография / гл. ред. Э.В. Фомин. – Чебоксары, 2020. – С. 45–57. – DOI 10.31483/r-96915. – EDN FHMMRF

11. Анализ цифровых стратегий регионов Российской Федерации с точки зрения геоинформатики / А.Л. Сеницына, А.Л. Степанченко, М.Н. Забаева, О.А.

Кувекина // Пространственные данные: наука и технологии. – 2023. – Т. 14. №3. – С. 22–39. – DOI 10.30533/scidata-2023-14-08. – EDN NMKUKM

12. Дрейцен М.А. Страховая отрасль в условиях глобального кризиса / М.А. Дрейцен, Е.С. Гоголина, А.Л. Машкин // Транспортное дело России. – 2020. – №2. – С. 120–121. – EDN IFNJNJ