

Обзор
Review

УДК 336.49

DOI: 10.18413/2408-9346-2023-9-2-0-8

Ваганова О.В.¹
Колосова А.О.²
Гараев Т.М.³

Анализ инвестиционной привлекательности
сферы недвижимости в условиях санкций

Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»,
ул. Победы, 85, Белгород 308015, Россия

¹*e-mail: vaganova@bsu.edu.ru*

²*e-mail: 1250626@bsu.edu.ru*

³*e-mail: 1247992@bsu.edu.ru*

¹ORCID 0000-0001-7609-8153

²ORCID 0009-0006-1555-7153

³ORCID 0009-0004-0366-6550

*Статья поступила 29 апреля 2023 г.; принята 09 июня 2023 г.;
опубликована 30 июня 2023 г.*

Аннотация. На протяжении многих десятилетий решение проблем в области инвестиционной привлекательности пользуется большим интересом и спросом как на микро, так и на макроуровне. Ведь от финансовых вложений и инвестиций в большой мере зависит развитие и совершенствование предприятия, отрасли, региона и государства в целом. Так, особым приоритетным направлением в этом развитии является сфера недвижимости. Достижения высоких и качественных результатов в этой отрасли способствуют расширению городской инфраструктуры, увеличению городского населения и как результат – росту малого и среднего бизнеса, которые так или иначе вносят существенный вклад в экономику страны. Данная статья направлена на выявление тенденций и динамики инвестиционной привлекательности сферы недвижимости в современных условиях. В статье рассматриваются существенные характеристики и роль инвестиционной привлекательности, динамика общего объема инвестиций в недвижимость РФ и объема инвестиционных сделок. В основной части статьи также приводится анализ объема инвестиций в недвижимость по сегментам и анализ среднегодовой доходности инвестиций в разрезе регионов РФ. По результатам анализа определяются регионы, которые отличаются наиболее высокой доходностью от вложения инвестиций в недвижимость. Описываются рекомендации и целевые цены для ведущих компаний на рынке жилья и строительства в условиях санкционной политики. Также на основании проведенного исследования выявляются компании, сохраняющие лидирующие позиции в отрасли на протяжении нескольких лет. И в заключение делаются выводы относительно состояния и функционирования российского рынка недвижимости, а также результативности участия в нём государственных программ, нацеленных на смягчение и устранение влияния внешних санкционных мер.

Ключевые слова: инвестиции; инвестиционная привлекательность; сфера недвижимости; санкции; инвестиционная среда

Для цитирования: Ваганова О.В., Колосова А.О., Гараев Т.М. Анализ инвестиционной привлекательности сферы недвижимости в условиях санкций // Научный результат. Технологии бизнеса и сервиса. 2023. 9 (2). С. 90-103. DOI: 10.18413/2408-9346-2023-9-2-0-8

UDC 336.49

Oksana V. Vaganova¹
Alina O. Kolosova²
Timur M. Garayev³

Analysis of the investment attractiveness
of the real estate sector under sanctions

Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education
«Belgorod National Research University»,
85, Pobeda St., Belgorod 308015, Russia

¹e-mail: vaganova@bsu.edu.ru

²e-mail: 1250626@bsu.edu.ru

³e-mail: 1247992@bsu.edu.ru

¹ORCID 0000-0001-7609-8153

²ORCID 0009-0006-1555-7153

³ORCID 0009-0004-0366-6550

Abstract. For many decades, solving problems in the field of investment attractiveness has been of great interest and demand at both the micro and macro levels. After all, the development and improvement of the enterprise, industry, region and the state as a whole largely depends on financial investments and investments. So, a special priority in this development is the real estate sector. The achievements of high and high-quality results in this industry contribute to the expansion of urban infrastructure, an increase in the urban population and, as a result, the growth of small and medium-sized businesses, which in one way or another make a significant contribution to the country's economy. This article is aimed at identifying trends and dynamics of investment attractiveness of the real estate sector in modern conditions. The article discusses the essential characteristics and the role of investment attractiveness, the dynamics of the total volume of investments in real estate in the Russian Federation and the volume of investment transactions. The main part of the article also provides an analysis of the volume of real estate investments by segment and an analysis of the average annual return on investment by regions of the Russian Federation. According to the results of the analysis, the regions that have the highest profitability from investing in real estate are determined. The recommendations and target prices for leading companies in the housing and construction market under the conditions of the sanctions policy are described. Also, based on the conducted research, companies that have maintained leading positions in the industry for several years are identified. And in conclusion, conclusions are drawn regarding the state and functioning of the Russian real estate market, as well as the effectiveness of state programs aimed at mitigating and eliminating the impact of external restrictive measures.

Keywords: investments; investment attractiveness; real estate; sanctions; investment environment

For citation: Vaganova, O. V., Kolosova, A. O., Garayev, T. M. (2023), "Analysis of the investment attractiveness of the real estate sector under sanctions", *Research Result. Business and Service Technologies*, 9 (2), pp. 90-103, DOI: 10.18413/2408-9346-2023-9-2-0-8

Введение (Introduction). В современных условиях развития цифровой экономики уделяется большое внимание инвестиционной привлекательности, поскольку инвестиции выступают источником получения дополнительной прибыли. В силу сложившейся конкурентной среды важно при выборе объекта инвестирования обращать особое внимание на все преимущества и риски вложения средств.

На сегодняшний день, в условиях внешней санкционной политики и нестабильности курса национальной валюты особое внимание уделяется инвестиционной привлекательности на микро и макроуровнях. Так, в связи с проводимой государством политикой импортозамещения, которая направлена, прежде всего, на смягчение последствий внешнеэкономического давления, наблюдается значительное развитие отрасли недвижимости, а также существенное увеличение её конкурентоспособности и привлекательности как для отечественных, так и для иностранных инвесторов (Власова, Скобликова, Жмакина, 2022). В последние годы иностранные инвесторы уходят с рынка коммерческой недвижимости России под воздействием санкций. В самые активные годы объем российского рынка инвестиций в коммерческую недвижимость превышал 8 млрд евро. Затем эти инвестиции стали снижаться, в том числе и под влиянием санкций. Если в прошлом году объем инвестиций составлял по итогам года около 4 млрд евро., то на сегодняшний день объем инвестиций составляет чуть меньше 1 млрд евро., то есть объем инвестиций очень сильно сократился. Тем не менее рынок недвижимости показывает высокую доходность в России, фундаментальная доходность рубля извне имеет риски для инвестиционной привлекательности. Естественно, санкции влияют не только на иностранных инвесторов, они влияют и на интерес российских инвесторов. Прежде всего, это связано с тем, что каждый инвестор, который покупает объект недвижимости, думает о стратегии выручки, он думает о том, как он будет продавать, сколько он заработает на продаже, а не только на арен-

де. А в условиях усиления санкций сегодня каждый инвестор понимает, что завтра потенциальных покупателей будет еще меньше, и это будет происходить до тех пор, пока риторика и динамика санкций не изменится. Единственное, что следует сказать, что, конечно, малейшее изменение в динамике, то есть облегчение или достижение низшей точки санкций, приведет к усилению интересов инвесторов. Проблема на сегодняшний день состоит в том, что в недвижимости наблюдается рублевая доходность. Данная проблема является общей как для иностранных, так и российских инвесторов. В связи с этим выбранная тема исследования, бесспорно, является актуальной на современном этапе развития экономики.

В свою очередь, формирование инвестиционной привлекательности – это важнейшее требование для достижения устойчивого и динамичного развития предприятия, отрасли и страны в целом. Высокий результат инвестиционной привлекательности предприятия способствует достижению и облегчению доступа к различного рода ресурсам и к тому же, позволяет обеспечивать защиту надежного характера деятельности интересов предприятий во внешней среде.

Цель исследования (The aim of the work) – выявить степень инвестиционной привлекательности сферы недвижимости РФ в условиях санкций.

Материалы и методы (Materials and methods). Вопросами инвестиционной привлекательности интересовалось множество отечественных и зарубежных авторов и ученых. Так, теме инвестиционной привлекательности посвящены труды следующих авторов: У. Шарп, К. В. Щиборщ, М. Скотт, В.А. Москвина, В.А. Гуськова, Ю. В. Севрюгин, В.В. Яновский, Н.В. Сергеев, Т. Коупленд, Ю. Бригхем.

Для проведения анализа инвестиционной привлекательности сферы недвижимости использовались работы следующих авторов: Э.И. Крылов, Ю.В.Лаврухина, Н.В. Соснина, а также данные различных рейтинговых агентств, в частности, БКС «Эксперт», рейтинговое агентство «Анали-

тика», Эксперт РА, национальное рейтинговое агентство НРА, Росинфа и другие.

При характеристике инвестиционной среды и инвестиционной активности сущ-

ность и роль данного термина можно интерпретировать в виде следующей схемы (рис. 1).



Рис. 1. Сущностные характеристики и роль инвестиционной привлекательности
Fig. 1. Essential characteristics and the role of investment attractiveness

Из рис. 1 следует, что независимо от применяемого подхода, политика правительства непосредственно влияет на инвестиционную привлекательность, следовательно, в условиях санкций этот вопрос остается актуальным и обсуждаемым в экономике.

Как правило, в условиях усиливающейся конкуренции инвестиционную привлекательность предприятия необходимо рассматривать на всех уровнях среды, которая его окружает, и от которой могут зависеть предпринимательские риски. Это предопределяет то, что инвестиционную привлекательность можно представить четырьмя звеньями, которые следует

изучать – это инвестиционная деятельность страны, регионов, отраслей и хозяйствующих субъектов (рис. 2).

Сегодня инвестиционная привлекательность остается неотъемлемой частью развития экономики как на микроуровне, так и на макроуровне. В инвестиционной привлекательности заинтересованы развитые страны, регионы, предприятия, поскольку приток инвестиций способствует развитию и расширению деятельности организаций, созданию новых рабочих мест, что в свою очередь положительно отражается на основных финансово-экономических показателях страны, региона и отрасли.

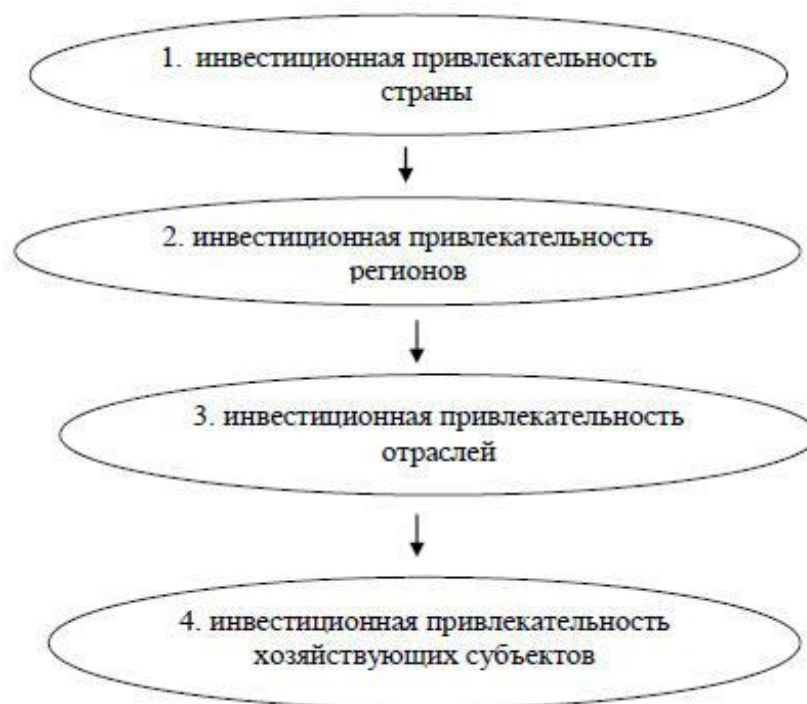


Рис. 2. Схема звеньев инвестиционной привлекательности
Fig. 2. Scheme of investment attractiveness links

Результаты исследования и их обсуждение (Results and discussion). На текущем этапе развития экономики инвестиционная привлекательность сферы недвижимости получила новый виток интереса, но как правило, инвесторов не всегда устраивает их доходность в связи с изменяющейся конъюнктурой рынка и нестабильностью экономики РФ в виду санкций. Несмотря на это, данная отрасль в экономике страны остается актуальной и проявляет себя как надежный, консервативный и достаточно доходный сегмент.

В 2022 году, по официальным данным Федеральной службы государственной статистики, общий объем инвестиций в недви-

жимость РФ составил 101,8 млрд руб., он существенно вырос относительно предыдущего 2021 г., который показал результат 51,9 млрд руб.

Также, согласно данным аналитиков Центрального банка Российской Федерации, вопреки санкционному давлению наблюдался рост инвестиционной привлекательности сферы недвижимости. Главными факторами, оказавшими влияние на это, выступили три (рис. 3).

Кроме того, на практике встречаются барьеры, которые препятствуют инвестиционной активности сферы недвижимости. Эти барьеры изображены на рис. 4.

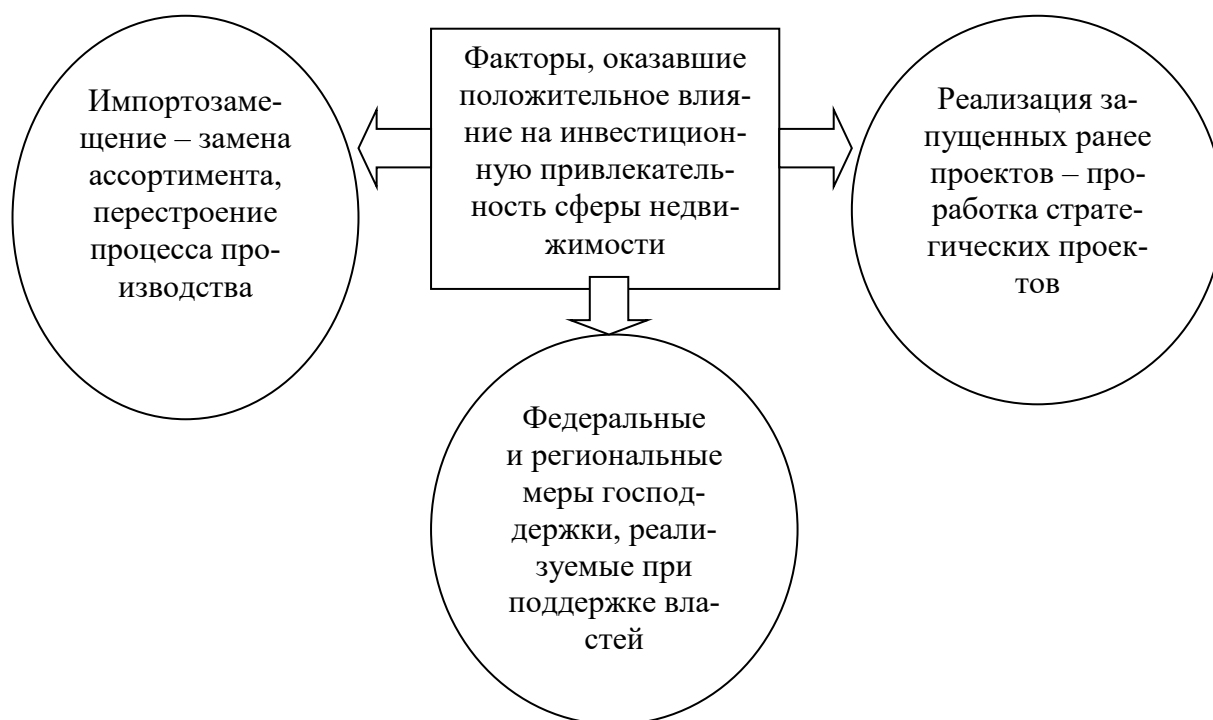


Рис. 3 Факторы, оказавшие положительное влияние на инвестиционную привлекательность сферы недвижимости

Fig. 3 Factors that had a positive impact on the investment attractiveness of the real estate sector

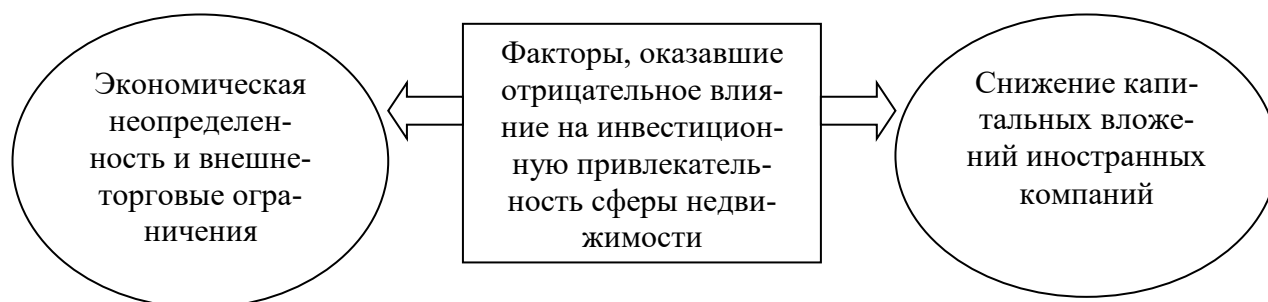


Рис. 4 Факторы, оказавшие отрицательное влияние на инвестиционную привлекательность сферы недвижимости

Fig. 4 Factors that had a negative impact on the investment attractiveness of the real estate sector

Следует также акцентировать внимание на том, что текущая неопределенная экономическая и политическая ситуация стали также препятствием для роста инвестиционной привлекательности сферы недвижимости. После начала специальной военной операции на территории Украины и введения санкций Банк России повысил свою ставку рефинансирования, а затем снизил. Как правило, традиционным спо-

собом приобретения инвестиционной недвижимости является банковское финансирование, что является дорогим средством. Но, несмотря на все это, сфера недвижимости остается достаточно привлекательным активом.

По данным аналитиков IBC Real Estate, по итогам 2022 года общий объем инвестиционных сделок в недвижимость России составил 494 млрд руб., что на 36%

выше предыдущего года. Рост объема инвестиций в недвижимость России связан, прежде всего, с тем, что с рынка ушли международные компании и усилились меры государственной поддержки. Данные факторы побудили инвесторов и создали для них возможности: была возможность приобретения высококачественных активов с существенным дисконтом.

Несмотря на сложившуюся геополитическую ситуацию и давление, оказываемое на национальную экономику, инве-

стиционная активность на рынке остается достаточно высокой (Вострикова, Мешкова, 2020). В связи с тем, что результаты 2022 года оказались достаточно высокими, нельзя не отметить их превалирование над аналогичными показателями предыдущих периодов, зафиксированных в 2014–2020 годах. Активность иностранных инвесторов по-прежнему остается минимальной.

На рис. 5 представлена динамика среднего размера инвестиций в коммерческую недвижимость РФ.

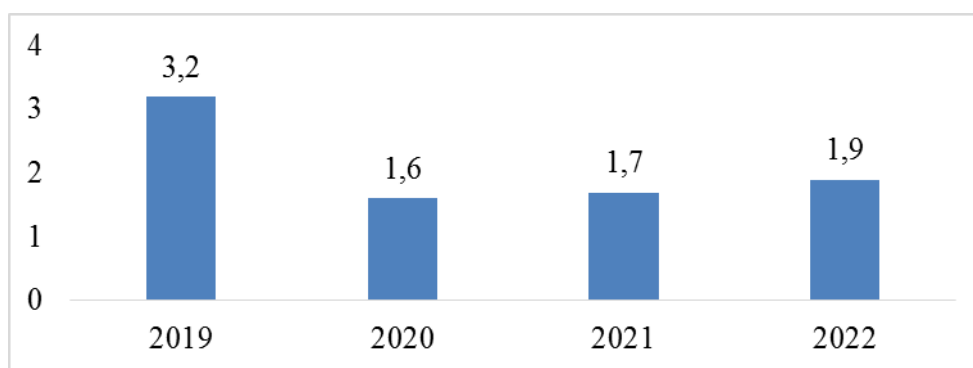


Рис. 5. Динамика среднего размера инвестиционной сделки в коммерческую недвижимость РФ, млрд руб.

Fig. 5. Dynamics of the average size of an investment transaction in commercial real estate of the Russian Federation, billion rubles

Из рис. 5 видим, что средний размер инвестиционной сделки в коммерческую недвижимость Российской Федерации изменялся скачкообразно, высокий показатель наблюдается в 2019 году (3,2 млрд руб.), в отчетном периоде показатель со-

ставлял 1,9 млрд руб., что на 0,2 млрд больше, чем в 2020 году.

Далее проанализируем изменение динамики объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости РФ в 2019–2022 гг. (рис. 6).

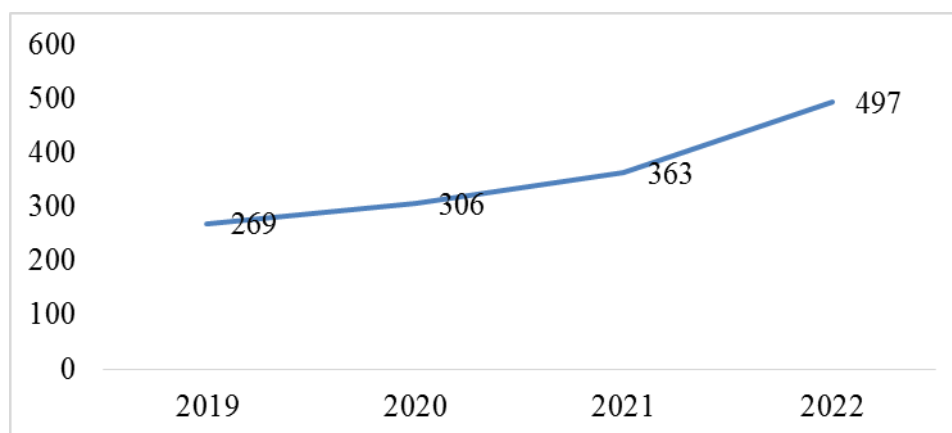


Рис. 6. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.

Fig. 6. Dynamics of the volume of investment transactions in the Russian real estate market, billion rubles

Общий объем инвестиционных сделок по итогам 2022 года составил 497 млрд руб., что на 36% больше, чем в 2021 году. Наибольшая активность приходится на конец года и по оценкам экспертов в четвертом квартале 2022 года были закрыты сделки, на которые приходилось около

46 % от общего объема транзакций, а именно 227 млрд руб.

Структура инвестиций в 2022 году с позиции сегментов претерпела некую трансформацию. Проанализируем объем инвестиций в разрезе сегментов, результаты проведенного анализа представлены в табл. 1.

Таблица 1

Анализ объема инвестиций в недвижимость по сегментам в 2020-2022 гг.

Table 1

Analysis of the volume of real estate investments by segment in 2020-2022

Сегмент	Годы			Относительное изменение, %		Доля сегмента в общем объеме инвестиций в 2022 году, %
	2020, млрд руб.	2021, млрд руб.	2022, млрд руб.	2021/2020	2022/2021	
Жилая недвижимость	157	188	220	20	17	45
Офисная недвижимость	35	57	94	63	66	19
Складская недвижимость	67	74	82	10	12	17
МФК	9	14	33	56	141	7
Торговая недвижимость	19	23	47	21	103	9
Гостиничная недвижимость	6	8	18	33	112	3

Из таблицы 1 видим, что жилой недвижимости удалось сохранять лидерство три года подряд. Подтверждением этому служит тот факт, что на этот сегмент в 2022 году пришлось 45% от общего объема инвестиций. Сегмент офисов в 2022 году занял второе место по объему инвестиций (19%, или 94 млрд руб.), в то время как в 2021 и 2020 годах на данный сегмент приходилось 57 млрд руб. и 35 млрд руб. соответственно (3 место). Далее следует сегмент складской недвижимости (82 млрд руб.), торговая недвижимость (47 млрд руб.) и многофункциональные комплексы (33 млрд. руб.). Меньшая доля инвестиций

в 2022 году пришлась на гостиничную недвижимость, всего 3%, или 18 млрд руб.

Более наглядное представление структуры общего объема инвестиций по сегментам в период 2020-2022 гг. иллюстрируют рис. 7, 8 и 9.

В целом, по каждому из сегментов размеры инвестиций в сравнении с 2021 и 2020 годами заметно выросли, самая высокая динамика была зафиксирована в сегменте МФК (+141% в 2022 году) и офисной недвижимости (+63% в 2021 году), самая низкая – в сегменте складской недвижимости (+12% и +10% в 2022 и 2021 годах соответственно).

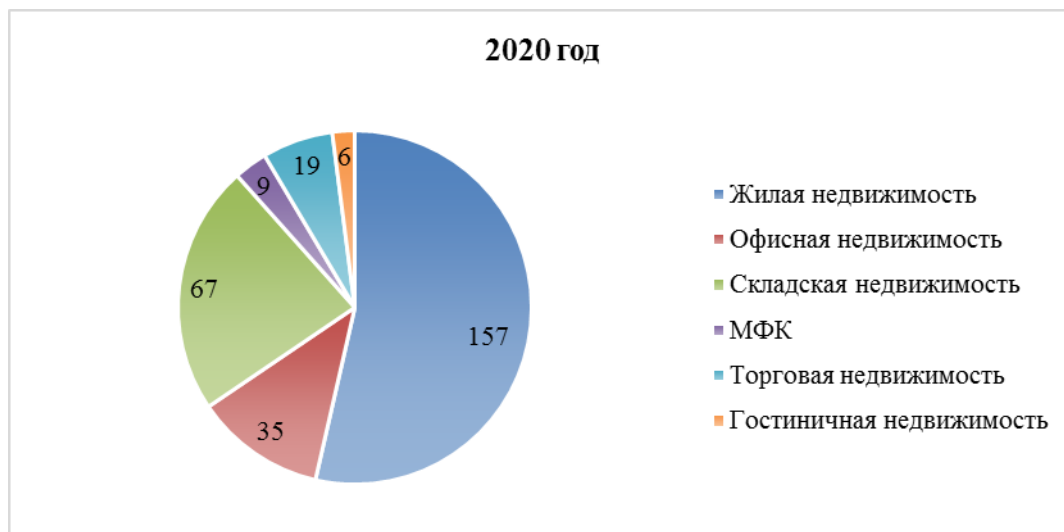


Рис. 7. Структура общего объема инвестиций по сегментам России в 2020 г., %

Fig. 7. The structure of the total investment volume by segments of Russia in 2020, %

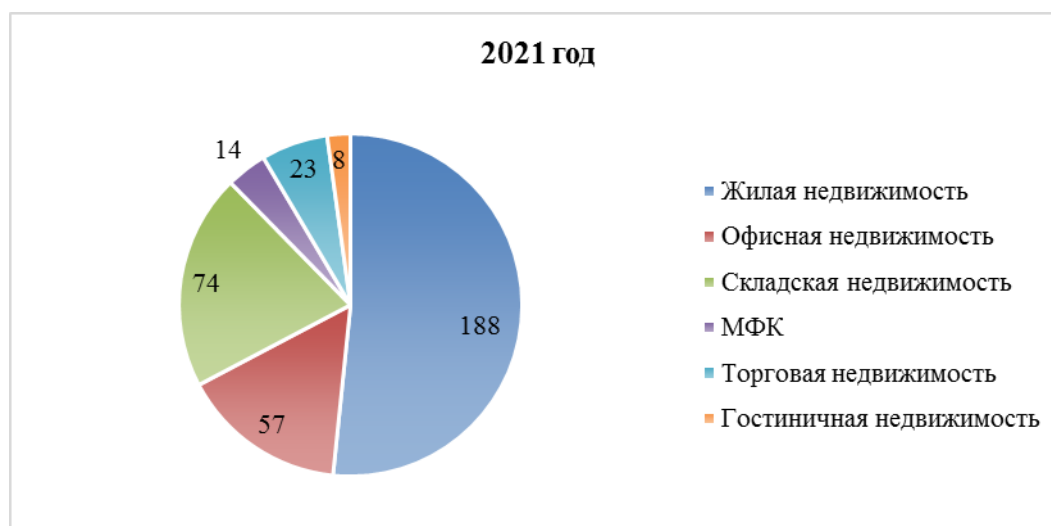


Рис. 8. Структура общего объема инвестиций по сегментам России в 2021 г., %

Fig. 8. The structure of the total investment volume by segments of Russia in 2021, %

Согласно РИА-рейтингу проанализируем среднегодовую доходность инвестиций в разрезе регионов РФ за 3 последних года. В качестве данных возьмем 10 лидеров, данные сгруппируем в следующую таблицу 2.

По результатам исследований был выделен ряд регионов, отличающихся высокой доходностью от инвестиций в недвижимость за последние несколько лет. Так, в восьми регионах уровень среднегодовой доходности составлял более 15%.

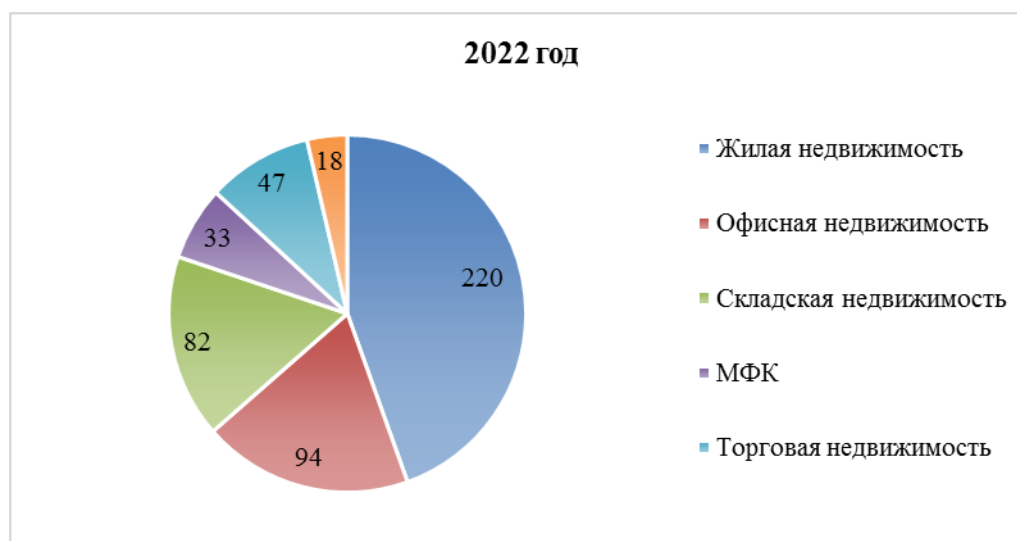


Рис. 9. Структура общего объема инвестиций по сегментам России в 2022 г., %
Fig. 9. The structure of the total investment volume by segments of Russia in 2022, %

Таблица 2
Анализ среднегодовой доходности инвестиций в разрезе регионов РФ за 2019-2021 гг., %

Table 2
Analysis of the average annual return on investments by regions of the Russian Federation for 2019-2021, %

Регион	Среднегодовая доходность инвестиций в недвижимость за 2019-2021 гг., %	Среднегодовая доходность инвестиций в недвижимость за 2019-2021 гг. без учета сдачи в аренду, %
1. Республика Бурятия	18,3	14,1
2. Магаданская область	18,3	10,6
3. Амурская область	18,1	11,6
4. Республика Адыгея	17,1	12,9
5. Ямало-Ненецкий автономный округ	17,1	9,5
6. Республика Тыва	16,8	11,4
7. Санкт-Петербург	16,4	12,4
8. Хабаровский край	15,1	8,8
9. Москва	14,8	11,4
10. Республика Алтай	14,8	9,9

Согласно проведенному анализу, лидером рейтинга среди регионов, отличающихся наибольшей доходностью от инвестиций в недвижимость, стала Республика Бурятия, где в 2019-2021 годах, при условии сдачи в аренду, жилая недвижимость могла принести доход в размере 18,3% годовых. Достижение подобного результата стало возможным благодаря резкому росту стоимости квартир (Есипов, 2016).

Санкт-Петербург в рейтинге занял седьмое место с ежегодной чистой доход-

ностью 16,4% годовых. При этом Москва расположилась на девятой строчке, а доходность инвестиций в недвижимость тут составила 14,8% годовых в последние три года.

В связи с тем, что уход западных компаний заметнее всего отразился на инвестиционном спросе в регионах, доля финансового оборота, связанного с выходом из российского бизнеса, составила 33%. Значительная часть подобных сделок сопровождалась переходом торговых объектов и зе-

мельных владений под жилье от иностранных компаний к локальным игрокам.

За весь период 2022 года 22% от объема всех транзакций составили сделки по выходу международных компаний из своих активов, находящихся в России. Для сравнения можно добавить, что в предыдущем 2021 году данный показатель был менее 10% (Скорниченко, 2022).

В 2022 году рынок, в том числе и сферы недвижимости, перенес два ключевых потрясения – это начало специальной военной операции на Украине и мобилизация, которые спровоцировали ввод санкций, оказавших влияние на инвестиционную привлекательность всех сфер деятельности страны. В результате в России стали преобладать сложности в сделках сфер недвижимости с недружественными странами. Экономический кризис вследствие западных санкций бросил отечественному рынку недвижимости новые вызовы. Несмотря на это, в последние месяцы 2022 года российские застройщики ввели в эксплуатацию 44,5 млн квадратных метров жилья – этот показатель оказался на 55,4% выше, чем в прошлом году. Такой скачок, прежде всего, связан с тем, что в прошлые годы в стране активно велось строительство ИЖС, в то время как сейчас наблюдается тренд на многоквартирные дома.

Итоговая оценка роста инвестиций на 4,6% включает вложения малого бизнеса и инвестиции, не наблюдаемые статистическими методами (к ним относятся в том числе вложения в индивидуальное жилищное строительство).

Инвестиции в недвижимость напрямую всегда актуальны, если речь о консервативных вложениях на много лет вперед. Но текущий момент вряд ли можно назвать подходящим, поскольку в перспективе цены могут снизиться и предложения окажутся более выгодными.

Итак, инвестиционная привлекательность предприятия – важнейший стратегический показатель деятельности в современных условиях. Перспективный динамичный рост предприятия, отсутствие нарушений законов всех уровней власти, обладание качеством и высокой конкурентоспособностью определяют и способствуют росту рентабельности, которая служит центральным звеном оценки инвестиционной привлекательности предприятия.

Оценивая сектор недвижимости, видим, что темп его развития умеренно позитивный, и наблюдается привлекательный потенциал роста для компаний, при этом предпочтение отдается более крупным игрокам, таким как ПАО «ГК «ПИК» и ПАО «ГК «Самолет» с учетом их возможностей в управлении предложением и их сильных портфелей проектов в масс-маркете. АО «ГК «Эталон» также привлекателен с учетом низкой стоимостной оценки, в то время как ПАО «Группа ЛСР», позиционирующаяся в более премиальном сегменте, считается более уязвимой к макроэкономической ситуации.

Аналитиками предложен перечень рекомендаций, целевые цены и ключевые мультипликаторы (таблица 3).

Таблица 3

Рекомендации, целевые цены и ключевые мультипликаторы лидеров отрасли недвижимости (БКС Мир инвестиций)

Table 3

Recommendations, target prices and key multipliers of real estate industry leaders (BCS World of Investments)

Название	Рекомендация		Целевая цена, руб.		Изм., %	Пот. роста	Изб. дох.	Цель EV/EBITDA 2023
	Новая	Старая	Новая	Старая				
ПИК	Покупать	Покупать	1 110	1 110	0%	88%	68%	6.1
Самолет	Покупать	Покупать	3 800	3700	3%	60%	40%	5.6
ЛСР	Покупать	Держать	670	670	0%	52%	32%	5.0
Эталон	Покупать	Покупать	98	109	- 11%	109%	89%	1.2

Как видим, рекомендация и целевая цена для ПАО «ГК «ПИК», одной из ведущих компаний на рынке жилья и строительства, одинакова. На текущем этапе стоит обратить внимание на лидирующие позиции ПАО «ГК «ПИК», прочные финансовые позиции и ориентацию на масс-маркет.

В связи с продлением федеральной программы субсидирования ипотеки и с изменением условий в 2023 г. ожидается некоторое давление на продажи по причине повышения процентных ставок. Вместе с этим предполагается, что ипотечные программы ПАО «ГК «ПИК» и оптимальные условия будут способствовать поддержке доминирующих позиций компании. В сегменте жилищного строительства ПАО ГК «ПИК» сохранит высокие показатели, невзирая на сложные макроэкономические условия, благодаря сильной финансовой позиции, достигнутым результатам и позиционированию на рынке.

Ипотечный рынок остается привлекательным. Несмотря на рост процентных ставок, в том числе и на ипотечные кредиты, их уровень остается существенно ниже, чем три года назад. Кроме того, застройщики имеют возможность субсидировать часть процентной ставки самостоятельно, благодаря существенному росту цены кв. метра жилья за последние годы. В целом, доступность жилья в России улучшается по сравнению с ситуацией 3-5 лет назад. Спрос на жилье с использованием ипотеки остается на высоком уровне. В июне-июле 2022 г. наблюдалось охлаждение рынка из-за отмены льготной ипотеки. Однако в августе и сентябре спрос полностью восстановился (+70% рост продаж в сентябре к июлю).

Заключение (Conclusion). Таким образом, из анализа рынка инвестиций и инвестиционной привлекательности сферы недвижимости видим, что в новых условиях российской экономики рынок недвижимости показал заметную устойчивость, несмотря на то, что данный сегмент экономики подвергается воздействию политических и экономических перемен, связанных с введенными санкциями против России и

проведением специальной военной операции. На текущий момент из-за страхов перед западными санкциями собственники квартир повышают на них цену. Кроме того, акции российских предпринимателей, занимающихся созданием новых объектов недвижимости, на международном рынке сокращаются. При этом, напрямую санкции никакого влияния не оказывают на сферу недвижимости, их влияние скорее – косвенное. Даже несмотря на то, что по некоторым пунктам наблюдались значительные изменения в структуре инвестирования, спрос на недвижимость отечественных инвесторов оставался стабильным, а иностранных – сокращался. Ключевой причиной такому развитию событий стала дешёвая ипотека и программы льготного ипотечного кредитования.

В 2022 г. средний размер инвестиционной сделки в коммерческую недвижимость демонстрирует рост и составляет 1,9 млрд руб., при этом важно обращать внимание на облигации девелоперов, которые относятся к главным трендам, формирующим инвестиционную привлекательность после ухода с рынка недвижимости иностранных компаний.

Список литературы

Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федер. закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2022 N 569-ФЗ). // Справочно-правовая система «Консультант плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10148/ (дата обращения 18.03.2023).

Агентство стратегических инициатив. URL: https://asi.ru/government_officials/rating/ (дата обращения 18.02.2023).

Ваганова О.В. Россия и санкции // Научный результат. Экономические исследования. 2022. Т. 8. № 1. С. 4-11. DOI: 10.18413/2409-1634-2022-8-1-0-1.

Ваганова О.В., Коньшина Л.А. Оценка инвестиционной привлекательности регионов РФ // Экономика устойчивого развития. 2021. № 1 (45). С. 34-38.

Варфоломеева В.А., Архипова И.И. Инвестиционная привлекательность регионов в условиях санкций // Управленческий учет. 2022. № 3. С. 259-265.

Власова О.В., Скобликова Т.В., Жмакина Н.Д. Влияние политико-экономических санкций на инвестиционный климат в России // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 5-3. С. 337-343.

Вострикова Е.О., Мешкова А.П. ESG-критерии в инвестировании: зарубежный и отечественный опыт // Финансовый журнал. 2020. Т. 12. № 4. С. 117-129.

Горчакова Э.Р. Анализ инвестиционной привлекательности российской федерации // Вектор экономики. 2019. № 7. С. 161-174.

Золотарева Т.В., Ротарь Т.С. Статистический анализ ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Вектор экономики. 2020. № 1. С. 95-104.

Инвестиционная привлекательность российской экономики в новых социально-экономических и геополитических условиях / Власова О.В., Наджафова М.Н., Гребнева М.Е., Кретьова О.Г. // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 9-3. С. 327-333.

Коммерческая оценка инвестиций: учеб. пособие. / под ред. В. Е. Есипов и др. М.: КноРус, 2016. – 696 с.

Лысенкова М.В., Шичко Л. А. Зарубежный опыт реализации и оценки эффективности проектов государственно-частного партнерства, возможности его использования для Беларуси // Научные труды Белорусского государственного экономического университета. 2022. Вып. 15. С. 280–287.

Муноз А.Л., Ваганова О.В., Флигинских Т.Н. Сравнительный анализ динамики иностранных инвестиций и их влияние на экономический рост региона (на примере субъектов ЦФО РФ) // Научные ведомости НИУ «БелГУ». Сер. Экономика. Информатика. 2017. №23 (272). Вып. 44. С. 5-15.

Российский рынок акций. Стратегия 2023 // БКС Экспресс – информационно-аналитический портал. URL: <https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/rossiiskii-rynok-aktsii-strategiia-2023> (дата обращения 06.03.2023).

Рядинская Ю.В. Проблемы и тенденции развития современного ипотечного рынка в России // Вектор экономики. 2022. № 2. С. 78-86.

Скорниченко Н. Н. Обеспечение инвестиционной привлекательности регионов России в условиях влияния международных санкций // Вестник Самарского университета. Экономика и управление. 2022. Т. 13. № 2. С. 100-108.

Шпинёв Ю.С. К вопросу об определении понятия инвестиции в законодательстве и науке // Вестник Костромского государственного университета. 2020. Т. 26. № 2. С. 217-223.

References

Agency for Strategic Initiatives, Electronic resource, [Online], available at: https://asi.ru/government_officials/rating/ (Accessed 18.02.2023).

Esipov, V. E. (2016), *Commercial evaluation of investments*, textbook pos., Moskva, KnoRus, 696 p.

Gorchakova, E.R. (2019), "Analysis of the investment attractiveness of the Russian Federation", *The vector of the economy*, 7, pp. 161-174.

Lysenkova, M.V. and Shichko, L. A. (2022), "Foreign experience in the implementation and evaluation of the effectiveness of public-private partnership projects, the possibility of its use for Belarus", *Scientific works of the Belarusian State University of Economics*, 15, pp. 280-287.

Munoz, A.L., Vaganova, O.V. and Fliginskikh, T.N. (2017), "Comparative analysis of the dynamics of foreign investments and their impact on the economic growth of the region (on the example of subjects of the Central Federal District of the Russian Federation)", *Scientific Bulletin of the National Research University "BelSU"*, Ser. Economy, Computer science, 23, pp. 5-15.

On investment activities in the Russian Federation carried out in the form of capital investments: feder. the law of 25.02.1999 № 39-FL, [Online], available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10148/ (Accessed:18.03.2023).

Ryadinskaya, Yu. V. (2022), "Problems and trends in the development of the modern mortgage market in Russia", *Vector of economy*, 2, pp. 78-86.

Skornichenko, N. N. (2022), "Ensuring the investment attractiveness of Russian regions under the influence of international sanctions", *Bulletin of Samara University. Economics and management*, 2, pp. 100-108.

Spinev, Yu. S. (2020), "On the question of the definition of the concept of investment in legislation and science", *Bulletin of Kostroma State University*, 26, pp. 217-223.

The Russian stock market. Strategy 2023, BCS Express – information and analytical portal, [Online], available at: <https://bcs-express.ru/>

express.ru/novosti-i-analitika/rossiiskii-rynok-aktsii-strategiia-2023 (Accessed: 06.03.2023).

Vaganova, O.V. "Russia and sanctions", *Research Result. Economic Research*, 8 (1), pp. 4-11, DOI: 10.18413/2409-1634-2022-8-1-0-1.

Vaganova, O.V. and Konshina, L.A. (2021), "Assessment of the investment attractiveness of the regions of the Russian Federation", *Economics of sustainable development*, 1 (45), pp. 34-38.

Varfolomeeva, V.A. and Arkhipova, I.I. (2022), "Investment attractiveness of regions under sanctions", *Management accounting*, 3, pp. 259-265.

Vlasova, O.V., Najafova, M.N., Grebneva, M.E. and Kretova O.G. (2022), "Investment attractiveness of the Russian economy in new socio-economic and geopolitical conditions", *Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law*, 9-3, pp. 327-333.

Vlasova, O.V., Skoblikova, T.V. and Zhmakina, N.D. (2022), "The impact of political and economic sanctions on the investment climate in Russia", *Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law*, 5-3, pp. 337-343.

Vostrikova, E.O. and Meshkova, A.P. (2020), "ESG-criteria in investing: foreign and domestic experience", *Financial Journal*, 4, pp. 117-129.

Zolotareva, T.V. and Rotar, T.S. (2020), "Statistical analysis of mortgage housing lending in the Russian Federation", *Vector of economy*, 1, pp. 95-104.

Данные об авторах

Ваганова Оксана Валерьевна,

доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой инновационной экономики и финансов

Колосова Алина Олеговна,

магистрант 2 курса, институт экономики и управления, кафедра инновационной экономики и финансов.

Гараев Тимур Марат Угли,

магистрант 2 курса, институт экономики и управления, кафедра инновационной экономики и финансов.

Information about the authors

Oksana V. Vaganova,

Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Innovative Economics and Finance.

Alina O. Kolosova,

2nd year master's student, Institute of Economy and Management, Department of Innovative Economics and Finance.

Timur M. Garayev,

2nd year master's student, Institute of Economy and Management, Department of Innovative Economics and Finance.