



По статистике, каждый средний участник финансовых рынков, кажется, что знает, что норма прибыли в отношении банковских депозитов и фондовой бирже, но знает ли, что норма прибыли по отношению к рынкам недвижимости?

Понятие нормы доходности - работает на протяжении многих лет в основном в номенклатуре банковского и торговли. Существует, однако, все больше и больше реальные участники рынка недвижимости, которые сознательно или менее сознательно двигаются этот термин для земельных рынков недвижимости, и, таким образом каждый раз просим наших экспертов использовать все больше и больше понятие нормы прибыли по отношению к возможности покупки этого за свое имущество, но будет ли это правильно?

Давайте начнем с самого начала...

Так что же такое Норма доходности?

Норма доходности выражается как процентное изменение - увеличение или уменьшение - величина инвестиций в указанный промежуток времени.

Есть простые способы расчета нормы прибыли, которые мы представляем ниже на любом из перечисленных примеров для всех трех рынках с учетом истечения одного года, для того, чтобы проиллюстрировать свойства вопросам:

1. **Норма доходности по банковским депозитам,**
2. **Норма доходности на бумаг (акций),**
3. **Норма доходности от инвестиций в недвижимость.**

Объявление 1

Пример из рынков банковских вкладов:

Инвестор заплатил за годовой срочный депозит 100.000 злотых. После одного года, выплачивается 103.500 злотых.

НОРМА ДОХОДНОСТИ:

В этой связи возникает вопрос:

Какову норму прибыли достигает после одного года?

$$SZ = [(103.500\text{zł} / 100.000\text{zł}) - 1] * 100 = 3,5\%$$

Ответ:

В приведенном выше примере, норма прибыли на инвестиции по истечении одного года достиг положительного значения и составил 3,5%, то есть инвестора после того как он получил финансовую выгоду в размере 3.500 злотых.

Основные факторы, влияющие на уровень доходности и уровня риска?

- Процентная ставка по банковским депозитам,
- Период (по оценкам срочные вклады).

РИСК:

Существует необходимость уложиться в срок депозита, но процентная ставка гарантируется, и соблюдение срока зависит только от инвестора. Конечно, часто конкуренция на рынке банковских депозитов будем обеспечивать наших клиентов с возможностью ранней отставки депозитов и тем самым сократить срок, но, как правило, предполагается, процентная ставка рассчитывается только на время сдачи на хранение, а затем назвал. Интерес может быть ниже, чем ожидалось.

ВЫВОДЫ:

Скорость отдачи от инвестиций в банковские депозиты характеризуется низким инвестиционным риском.

Объявление 2

Пример из рынка ценных бумаг (акций):

Инвестор купил акции на общую сумму 100.000 злотых. После одного года, получил дивиденды на сумму 1.000 злотых, а затем продал акции на общую сумму в 95.000 злотых.

НОРМА ДОХОДНОСТИ:

Это поднимает вопрос еще раз:

Какую норму прибыли инвестор достигнул после одного года?

$$SZ = \{[(1.000\text{zł} + 95.000\text{zł}) / 100.000\text{zł}] - 1\} * 100 = - 4\%$$

Ответ:

В другом приведенном выше примере инвестора один год после получения возвращать отрицательное значение -4%, то есть инвестора после того как он получил финансовые потери в размере 4.000 злотых.

Основные факторы, влияющие на уровень доходности и уровня риска?

- Сумма дивидендов, выплаченных в течение соответствующего периода времени,
- Изменение рыночной стоимости акций за тот же период времени.

РИСК:

Существует значительное разнообразие в рыночной стоимости доли и уровень разнообразия зависит от многих факторов полностью независимых инвестора.

ВЫВОДЫ:

Норма прибыли от инвестиций в ценные бумаги (акции) характеризуется высоким инвестиционным риском.

ВАЖНО:

** В обоих случаях упомянутое выше примеров нарушения дисциплины, времени и сократить период времени, установленный под образца, результат всегда отрицательный, и, следовательно, норма прибыли на*

инвестиции может достигать отрицательное значение.

Объявление 3

Пример из рынка недвижимости:

Инвестор приобрел имущество, инвестируя в покупку 100.000 злотых. После того как он получил доход от реализации аренды в размере 5.000 злотых, то продал имущество на общую сумму 100.000 злотых.

НОРМА ДОХОДНОСТИ:

Это поднимает вопрос еще раз:

Какую норму прибыли инвестор достигнул после одного года?

$$SZ = \{[(5.000\text{zł} + 100.000\text{zł})/100.000\text{zł}] - 1\} * 100 = 5\%$$

Ответ:

В следующем приведенном выше примере инвестор после одного года нормы прибыли заработанных положительное значение + 5%, то есть инвестор после одного года получил финансовую выгоду в размере 5.000 злотых.

Основные факторы, влияющие на уровень доходности и уровня риска?

- Изменение рыночной стоимости имущества в период,
- Всего доходы, полученные от сдачи в аренду данного периода времени.

ВАЖНО:

* Использование такой простой пример, вы должны также иметь в виду, что он принимает во внимание дополнительные факторы стоимости, такие как:

- Стоимость покупки (в том числе нотариально, налогов)
- Стоимость адаптации помещения в аренду (заканчивается, мебель в определенном стандарте)
- Франшиза от арендного дохода (налог на прибыль),
- Стоимость перепродажи (возможно налога на прибыль).

РИСК:

Норма прибыли от инвестиций в недвижимость, а инвестиционный риск.

При выборе недвижимости в качестве объекта инвестиций, инвестор несет риск на стадии:

- выбор места для вложения инвестиций (риск места нахождения);
- принятии решения, какой тип недвижимости (рыночный риск);
- выбор договоров аренды, аренды будущих пользователей (риск арендатора);
- рассмотр возможностей досрочного выбытия инвестиций через ее перепродажи (риск ликвидности), и т.д.

Поэтому потенциальный инвестор заинтересован в поиске средств для рынка недвижимости следует учитывать несколько важных элементов, необходимых, чтобы сделать правильный инвестиционный решения, обременены мере возможного риска, таким образом:

- менее опытный человек должен тщательно принимать решения, особенно когда они относятся к недвижимости, которая в конечном итоге принесет прибыль,
- особое внимание следует обратить на месте, что является ключевым фактором в успехе инвестиций,
- когда имущество является приведение доход от сдачи в аренду, обеспечения надлежащего уровня будущего арендатора, учитывать риск периоды вакансий и модернизации недвижимости,
- когда имущество приносит прибыль от последующей продажи, вы должны рассмотреть рынок недвижимости, который не слишком много, что является оригинальным и всегда будет представлять интерес,
- покупать у застройщика должны проверить предоставляют надежную вторичный рынок (новое свойство зачастую гораздо дороже, чем рев вторичный), предполагая последующую перепродажу собственности

- должны стать решающим фактором,
- Знать бизнес-цикла и экономическую ситуацию (фаза роста - стабилизация - фаза спада).

РИСК ГАРАНТИЙ НАЙМА:

Многие разработчики предлагают приобрести недвижимость с так называемой. "Аренда Гарантия" или, как вариант, использовать термин "норма прибыли...".

Люди должны быть очень опытным с осторожным о таких предложений, в частности, обратить пристальное внимание на следующие вопросы:

- разница между ценой покупки с разработчиком и приобрести аналогичную недвижимость на вторичном рынке,
- стоимость адаптации помещений для удовлетворения потребностей в аренду (они часто готовы стандартом для всего объекта Упакованные Мебель),
- срок действия договора аренды по гарантии (обычно не более 2, от 3 до 5 лет),
- риск, который никогда не упоминает проявитель, то есть риск получения по меньшей мере, подобную цену в случае последующей вторичной изпродажи недвижимости.

ЭФФЕКТИВНЫЕ СПОСОБЫ, ЧТОБЫ ЗАРАБОТАТЬ НА НЕДВИЖИМОСТИ:

На имущество часто можно заработать больше, чем банковские депозиты и на фондовом рынке, но это должно было бы использовать более из следующих способов:

1. Первый способ заключается в купить дешевая недвижимость, так же, как это делается на фондовом рынке, который является, когда рынок медведь и снижение цен на акции, то инвесторы должны покупать, а когда это бычий рынок и высокие цены, то вам нужно быстро продать с прибылью, и так далее рынках недвижимость в кризис, который уже уступает, а цены по-прежнему самый низкий уровень не должен покупать собственность, и продавать, когда цены растут,
2. Как купить возможность (по выгодной цене) и ждать стабильного роста стоимости недвижимости, где, например, лучшие инвестиции построен или не построен земель, которые в долгосрочной перспективе могут генерировать действительно хорошую прибыль, но это инвестиции для пациента и более прибыльным, чем банковский депозит, а это менее рискованно, чем на фондовом рынке,
3. Еще один способ для достижения доход является аренда имущества, но опять же, вы должны воспользоваться возможностью, чтобы купить самый дешевый можно - чтобы избежать ситуации, в которой вся прибыль, полученные от сдачи в аренду будут потрачены впустую, продавая ниже покупки - который очень реальным, когда мы купить недвижимость непосредственно у застройщика.

Прибыль от аренды зависит от многих факторов, то есть, даже не принимая во внимание цену покупки, будет ли снимаю что-то зависит, в частности:

- расположение,
- расстояние от моря / океана и пляжа,
- стандарта квартир / домов и больше всего от стандарта комплекса, и в первую очередь тем, что брали wielogwiazdkowe комплексы с большим количеством объектов и подписанных контрактов с туроператорами, но, чтобы дать пример для иллюстрации проблемы: <https://ru.ilspoland.com/недвижимости/болгария/apartament/продажа/sloneczny-brzeg/ILS6419> - в этом комплексе с арендой квартир, каждая владелец, который доверил управление компанией осуществлял руководство wupażmatі под подписанного соответствующего договора может быть получен из сезона с 2 спальнями квартиры для 3500 евро за чисто (сезон в Болгарии длится с мая по октябрь), а также апартаменты с одной спальней типа: <https://ru.ilspoland.com/недвижимости/болгария/apartament/продажа/sloneczny-brzeg/ILS6493> владельцы зарабатывают до 2,500 евро за чисто.

Следует также отметить, что цена покупки квартир приведенных выше примерах исключительно нежная сделка, так в самом начале нового покупателя зарабатывает же значение, покупая намного дешевле, чем разработчика, а иногда даже ниже текущей рыночной ценой.

Выводы:

Инвестиции в недвижимость имеет поэтому более высокий уровень риска, чем вложения капитала в банке, в то время как ниже, чем инвестирование в акции.

Накоплений, инвестированных в недвижимость, безусловно, являются хорошей инвестицией, при условии, что покупка была тщательно продумана и сделали правильный выбор самостоятельно или воспользоваться услугами профессиональных брокеров или консультантов и аналитиков в то же время.

Команда ILS Poland Group

Читайте также:

<https://ru.ilspoland.com/новости/гарантия-аренды-и-аренда-пять-фактов-и-один-миф-299>



Więcej na stronie **www.ilspoland.com**