

## ФЛИППИНГ КАК СТРАТЕГИЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ

ГУШЕЛЬ О.И.<sup>1</sup>, АНИСКОВЕЦ Я.Я.<sup>2</sup>, ВАЛЮК В.П.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>преподаватель цикловой комиссии маркетинговой деятельности

<sup>2</sup> студент специальности 5-04-0412-01 «Маркетинговая деятельность»

Филиал БНТУ «МГПК»

г. Минск, Республика Беларусь

*В данной статье рассмотрены основные стратегии инвестирования в недвижимость, понятие флиппинга, его развитие в зарубежных странах и Республике Беларусь, определена последовательность действий, рассмотрены факторы риска и даны рекомендации их снижению при осуществлении флиппинга.*

Ключевые слова: флиппинг, инвестиции, жилая недвижимость, инвестиционная привлекательность, стратегия, факторы.

## FLIPPING AS A REAL ESTATE INVESTMENT STRATEGY

GUSHEL O.I.<sup>1</sup>, ANISKOVETS Y.Y.<sup>2</sup>, VALYUK V.P.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Lecturer of the Cycle Commission of Marketing Activities

<sup>2</sup>student of specialty 5-04-0412-01 "Marketing Activities"

Branch of BNTU "MGPK"

Minsk, Republic of Belarus

*This article discusses the main strategies for investing in real estate, the concept of flipping, its development in foreign countries and the Republic of Belarus, defines the sequence of actions, considers risk factors, and provides recommendations for their reduction. when performing flipping.*

Keywords: flipping, investments, residential real estate, investment attractiveness, strategy, factors.

## ВВЕДЕНИЕ

С жильем в экономической системе государства связаны не только социальные интересы людей, но и инвестиционная деятельность. Покупка недвижимости — это не только приобретение объекта для жизни, но также и возможность получения дохода. Существуют различные стратегии получения дохода в сфере жилой недвижимости, одной из которых является флиппинг. Инвестиционная привлекательность жилья, в том числе приобретаемого для осуществления флиппинга, должна вызывать интерес владельца, приносить ему доход после продажи объекта.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЯ

Рынок недвижимости является достаточно привлекательной сферой для стратегических инвесторов, особую роль в ней играет жилая недвижимость.

Стратегии инвестирования в жилую недвижимость, факторы спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости, а также способы повышения эффективности инвестиций в недвижимость были исследованы в работах Лапенкова Н. О., Макэлрой К., Павельевой, Э. Ю. Саенко И.А. и других авторов [1 - 6].

Распространенными стратегиями для получения дохода в сфере жилой недвижимости являются:

- инвестиции в новостройки;
- перевод жилого помещения в нежилое;

- посуточная субаренда;
- трансформация одной квартиры в две;
- флиппинг.

Инвестиции в новостройки позволяют получить до 25 процентов прибыли. Перевод жилого помещения, находящегося на первом этаже в нежилое рационален при покупке квартир на первых этажах для дальнейшей продажи лицам, которые заинтересованы в открытии торговых точек, баров, кафе, аптек, банков, салонов красоты и других объектов. Ключевым фактором является расположение.

Одной из стратегий инвестирования в недвижимость является флиппинг. Термин «Флиппинг» происходит от английского to flip — «переворачивать». Флиппингом принято считать покупку жилья в неудовлетворительном состоянии, которое после проведения ремонта, можно будет выгодно продать. Стратегия появилась в США в конце 1980-х годов и до сих пор успешно там используется. В европейских странах, Российской Федерации, Республике Беларусь данный вид стратегии используется не так давно. В среднем прибыль от таких сделок, составляет 25–40 %. В западных странах в 2023 году валовая прибыль от флип-транзакций в среднем составляла 27,5 %. Доля в общем объеме сделок с недвижимостью в зарубежных странах представлена в таблице 1.

Таблица 1. Доля флиппинга в общем объеме сделок с недвижимостью в зарубежных странах в 2023 году

Страна	Доля в общем объеме сделок с недвижимостью, %
США	8,1
Великобритания	17
Германия	10
Канада	10-20
Австралия	15-25

Источник: [7]

В США в настоящее время на флиппинг приходится около 8,1 процентов от общего количества сделок с недвижимостью. Прибыль может составлять от 30 до 70 тысяч долларов чистой прибыли (Рис.1) [7].

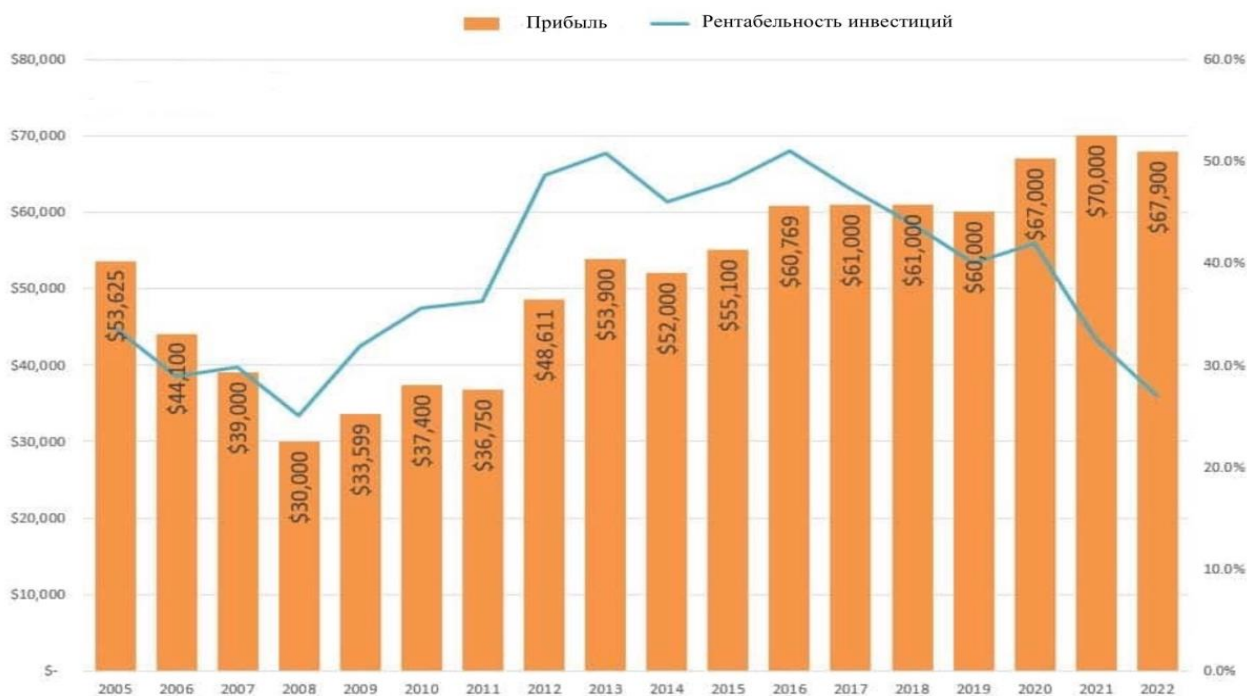


Рис.1 Динамика флиппинга в США

Источник: [7]

В России и Беларуси до недавнего времени инвестиции в новостройки были более популярны, чем флиппинг. Заключение договоров на стадии «котлована» и продажа недвижимости после сдачи объекта в эксплуатацию приносило доход от 30 % и выше. В настоящее время доходность такой стратегии снижается. В России при очень оптимистичных раскладах на флиппинге можно достичь доходности около 60% после вычета налогов и расходов. На белорусском рынке недвижимости выбор стратегии флиппинга можно считать успешным, если прибыль от продажи по сравнению с суммой покупки и последующих вложений в объект недвижимости составляет 10–20 %. Средний срок от покупки объекта до продажи составляет 2–4 месяца. При этом целесообразно инвестировать в недорогие и ликвидные объекты недвижимости.

Последовательность действий при осуществлении флиппинга можно представить следующим образом:

- изучение предложений по продаже недвижимости в специализированных изданиях, сайтах, СМИ и т. д.

- выбор квартиры или дома для флиппинга;
- предварительный расчет сметы на ремонт;
- проведение сделки, покупка и регистрация объекта недвижимости;
- выбор организации для проведения ремонта;
- заключение договора на проведение ремонта;
- контроль ремонтных работ;
- подготовка недвижимости к продаже, профессиональная фотосъемка квартиры;
- поиск покупателя;
- заключение сделки.

Для того, чтобы инвестиция была выгодной, и инвестор мог получить прибыль, т. е. заработать после ремонта на перепродаже с удовлетворяющим его дисконтом, необходимо при покупке квартиры учитывать ряд факторов, к основным из которых следует отнести:

- локацию, желательно, чтобы квартира находилась в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой;
- транспортную доступность (не более 20 минут ходьбы до станции метро, наземного транспорта);
- площадь квартиры;
- состояние дома, подъезда;
- вид из квартиры.

Следует отметить, что флиппинг имеет достаточно высокие риски, к основным из которых можно отнести: непредвиденные расходы на ремонт из-за нестабильности цен на строительные материалы или услуги; изменения в рыночной конъюнктуре, влияющие на спрос на рынке недвижимости; изменение цен на рынке недвижимости; увеличение срока владения недвижимостью (рост затрат на ее содержание и коммунальные платежи); изменение налогового законодательства и других юридических аспектов. Можно предположить, что риски в значительной степени влияют на итоговую величину прибыли.

Для того, чтобы уменьшить риски, необходимо:

- провести тщательный анализ рынка, учитывая спрос, предложение, цены и тенденции на рынке недвижимости;
- при расчете затрат добавить запас на непредвиденные расходы;
- привлекать к сотрудничеству только опытных профессиональных строителей, юристов и других специалистов.

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы:

1. Инвестиционная привлекательность объектов недвижимости, приобретаемой для флиппинга, зависит от таких факторов, как: локация объекта недвижимости; метраж и количество комнат в квартире; транспортная доступность; состояние дома, подъезда и других факторов.

2. Для уменьшения рисков, возникающих из-за нестабильности рынка, непредвиденных расходов и других факторов необходимо до совершения сделки проведение очень тщательного исследования рынка недвижимости данного типа.

3. При выборе объекта недвижимости особое внимание следует обращать на его ликвидность.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Лапенков, Н. О. Стратегии управления недвижимостью / Н. О. Лапенков // Молодой ученый. — 2016. — № 10 (114). — С. 766–769. — <https://moluch.ru/archive/114/28991/> (дата обращения: 11.04.2024).

2. Макэлрой, К. Азбука инвестирования в недвижимость: пособие / К. Макэлрой – Изд. 2-е, перераб. и доп. – Москва: Попурри– М, 2014. – 256 с.

3. Павельева, Э. Ю. Частное инвестирование в жилую недвижимость на примере г. Санкт-Петербурга / Э. Ю. Павельева. - (Научные исследования аспирантов и соискателей). - // Финансы. - 2021. - № 2. - С. 56–64:

4. Павельева, Э. Ю. Инвестиции в жилую недвижимость частными инвесторами / Э. Ю. Павельева. Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. -- 2018. -- № 8 (4). -- С. 35–43.

5. Саенко, И. А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости / И. А. Саенко, С. А. Астафьев // Недвижимость: экономика, управление. -- 2018. -- № 4. -- С. 29–32.

6. Бедин, Б.М., Способы повышения эффективности инвестиций в недвижимость для инвесторов — физических лиц / Б.М. Бедин// Baikal Research Journal. — 2021. — т. 12, № 3.

7. Home Flipping Remains Up In 2022 Across U.S. [Электронный ресурс]. : <https://www.attomdata.com/news/market-trends/flipping/attom-year-end-2022-u-s-home-flipping-report/>

8. The House Flipping Statistics Investors Should Know in 2024 [Электронный ресурс]. : <https://www.fool.com/research/house-flipping-statistics/#:~:text=House%20flips%20as%20a%20percentage,about%208.4%25%20of%20all%20sales>

## REFERENCES

1. Lapenkov, N. O. Real estate management strategies / N. O. Lapenkov // Young scientist. - 2016. - No. 10 (114). — pp. 766–769. — <https://moluch.ru/archive/114/28991/> (date of access: 04/11/2024).

2. McElroy K. The ABCs of investing in real estate: a manual by K. McElroy - Ed. 2nd, revised and additional –Moscow: Potpourri– M, 2014. – 256 p.

3. Pavelyeva, E. Yu. Private investment in residential real estate using the example of St. Petersburg / E. Yu. Pavelyeva. - (Scientific research of graduate students and applicants). - // Finance. - 2021. - No. 2. - P. 56–64:

4. Pavelyeva E. Yu. Investments in residential real estate by private investors / E. Yu. Pavelyeva. News from universities. Investments. Construction. Real estate. -- 2018. -- No. 8 (4). -- pp. 35–43.

5. Saenko I. A. Study of demand factors and assessment of investment attractiveness of residential real estate / I. A. Saenko, S. A. Astafiev // Real estate: economics, management. -- 2018. -- No. 4. -- P. 29–32.

6. Bedin, B.M., Ways to increase the efficiency of investments in real estate for investors - individuals / B.M. Bedin // Baikal Research Journal. - 2021. - vol. 12, no. 3.

7. Home Flipping Remains Up In 2022 Across U.S. [Электронный ресурс]. : <https://www.attomdata.com/news/market-trends/flipping/attom-year-end-2022-u-s-home-flipping-report/>

8. The House Flipping Statistics Investors Should Know in 2024 [Электронный ресурс]. : <https://www.fool.com/research/house-flipping-statistics/#:~:text=House%20flips%20as%20a%20percentage,about%208.4%25%20of%20all%20sales>