

ПРЕДГОВОР

Недвижимите имоти са един от основните класове инвестиционни активи. Тяхната роля на българския инвестиционен пазар е ключова след началото на икономическия преход в страната от края на миналия век. Това влияние допълнително се засилва в периоди на икономически растеж, когато пазарните участници търсят перспективни възможности за инвестиране на свободните си капитали при сравнително нисък риск.

Учебното помагало "Финансиране и инвестиции в недвижими имоти" дава теоретични и практически знания за инвестициите и инвестиционния процес в недвижими имоти, както и за някои елементи на финансирането им. То е предназначено основно за студенти, обучаващи се в специалностите "Мениджмънт на недвижимата собственост" и "Бизнес с недвижими имоти". Целта на автора е чрез помагалото да се подпомогне учебният процес по едноименната дисциплина. Необходимите базови знания за пълноценното усвояване на дисциплината студентите получават в курсовете "Основи на финансите", "Корпоративни финанси", "Финансиране на бизнеса" и "Икономически и правен режим на недвижимата собственост".

Тази книга може успешно да се използва от мениджъри, анализатори и специалисти, работещи в сферата на бизнеса с недвижими имоти при икономическата оценка на инвестиционните им решения, измерването на доходността и риска, свързани с инвестирането в имоти, както и за финансирането на инвестициите чрез ипотечно кредитиране.

Помагалото е структурирано в шест глави. Всяка завършва с контролни въпроси и въпроси за дискусия, а там, където материята предполага, има решени задачи и такива за самостоятелна подготовка. Практическата насоченост на разглежданите проблеми с посочването на множество примери и решаването на задачи дава

основание на автора да класифицира този труд като учебно помагало.

Авторът изказва благодарност на рецензентите на изданието и най-вече на проф. Йовкова за научното ръководство и цялостната подкрепа по време на подготовката на помагалото. Авторът ще приеме с признателност всички критични бележки и препоръки за подобряване на това първо издание, изпратени на посочения по-долу адрес.

Гл. ас. д-р Драгомир Стефанов, катедра "Недвижима собственост"
София 1700, бул. "8-ми декември", УНСС, каб. 1089
e-mail: d.stefanov@unwe.bg

Първа глава

ИНВЕСТИЦИИ И ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЦЕС В СФЕРАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Темата включва:

1. Същност на инвестициите и видове инвестиции
2. Основни характеристики на инвестициите в недвижими имоти
3. Видове инвестиране в недвижими имоти
4. Обекти на недвижима собственост като инвестиционен носител
5. Видове инвеститори в недвижими имоти
6. Същност на инвестиционния процес в недвижими имоти. Участници и етапи на процеса

1. Същност на инвестициите и видове инвестиции

Във финансовата теория отсъстват сериозни спорове около различните определения на **инвестицията** и нейното значение в бизнес управлението, финансите и икономиката, като всички те се свързват с понятията "спестявания" и "отложено потребление". Американският нобелист Уилям Шарп дефинира понятието "инвестиция" като "жертване на определена сегашна стойност срещу определена (възможно несигурна) бъдеща стойност"¹. Подобен подход при изясняването на термина срещахме при почти всички автори от англосаксонската финансова теория. Едно малко по-подробно определение гласи, че "инвестицията е дългосрочното влагане на парични средства или капитал за придобиването на финансови инструменти или други активи, с цел да се постигнат печеливши възвръщания във формата на лихва, доход или повиша-

¹ Sharpe, W. F., Alexander, G. J., Bailey, J.V. Investments, Prentice Hall Inc., 1999, p. 6.