

сопротивление. Но даже обдумывание темы заставляет студента по-новому взглянуть на приобретенные знания, увидеть взаимосвязь дисциплин. В результате происходит междисциплинарный синтез инженерно-технических и психолого-педагогических знаний.

При реализации поставленной задачи прорабатывается большое количество литературных источников, электронных ресурсов, как по содержательной части проекта, так и по средствам и методам его программного воплощения.

Студентами выполнены курсовые проекты по автоматизации ряда лабораторных работ по предметам «Детали машин», «Кулинария», созданы учебные программные комплексы по технологии (вышивка, резьба по дереву, столярное, токарное, слесарное дело), педагогике, реализованы в электронном виде тесты по психологии.

УДК 378.1.629

Ляшенко В.В.

ВЛИЯНИЕ ФАКТОРОВ НА СТАВКУ ДОХОДНОСТИ В ПОРТФЕЛЕ ИНВЕСТИЦИЙ

Белорусский национальный технический университет,

Минск, Республика Беларусь

The course for premises manager training that is being developed by the author contains the methodic recommendations on enhance the efficiency of invest projects on the premises market. The main factors that influence on the profit rate in the premises portfolio are reflected in the presentation.

Эффективный портфель недвижимости [1] представляет собой набор инвестиционных инструментов, собранных для достижения общей инвестиционной цели – достижение определенной ставки доходности инвестиционного капитала. Ставка доходности зависит от ряда факторов.

Существуют факторы, которые находятся за рамками влияния или даже контроля менеджеров по инвестициям, и оказывают значительное воздействие на фактически достигаемую доходность. Опытные инвесторы заинтересованы в том, чтобы знать, какая часть достигнутой доходности является результатом работы менеджера и какая – результатом влияния независяемых рыночных сил.

К основным факторам, влияющим на доходность портфеля инвестиций, относятся: риск; ликвидность; реализуемость на рынке; налоговый статус; транзакционные издержки; издержки управления недвижимостью; выбор периода времени для оценки; частота и время поступления дохода; инфляция; рынок; финансовая структура; макроэкономические условия.

Рассмотрим подробнее влияние каждого из этих факторов на доходность инвестиций в портфель недвижимости.

Риск. Общая концепция риска предполагает неопределенность получения как дохода, так и вложенного капитала. Обычно факторы, оказывающие влияние на доход, будут оказывать влияние и на цену инвестиций. Кроме общего рыночного риска, инвестициям в недвижимость присущ специфический риск, обусловленный ее уникальными свойствами, к которым, прежде всего, относят низкую ликвидность, высокие транзакционные издержки.

Ликвидность. Ликвидность инвестиции определяется временем, необходимым для конвертации капитала, связанного с инвестицией, в наличные деньги. Ликвидность является одним из главных факторов, определяющих предпочтения инвесторов при прочих одинаковых условиях и, с другой стороны, определяющих разницу доходности различных инвестиций.

Ликвидность рынка недвижимости определяется в зависимости от полного или частичного права собственности продавца на объект собственности. Если продавец не владеет целым зданием, ликвидность недвижимости резко сокращается.

Снижение уровня ликвидности рынка недвижимости вызывают и длительные сроки реализации собственности: маркетинг недвижимости для потенциального покупателя и ведение переговоров по договорам купли-продажи может занять около 30-60 дней, оформление документов купли-продажи – примерно 60 дней. Низкая ликвидность препятствует оперативной реструктуризации активов компании, что может затруднить ее адаптацию к изменениям экономической ситуации.

Реализуемость на рынке. Под рыночной реализуемостью понимается способность инвестиции быть проданной на рынке в любое время без существенных потерь капитала. Недвижимость является своеобразным активом, так как значительное время проходит от решения продать имущество до завершения сделки. Здесь играют роль такие факторы, как информация и структура рынков, должное усердие, документация и регулирование соглашений. И чем короче период реализации объекта недвижимости, тем более предпочтителен данный объект для инвесторов.

Налоговый статус. При определении доходности инвестора, как правило, интересуют денежные потоки и после выплаты налогов. В то время как налоговые факторы обычно оказывают лишь относительное воздействие на свободное от налогов инвестора пенсионных фондов, они очень важны для индивидуального инвестора, платящего налоги. От того, как инвестиции структурированы с точки зрения налогов, особенно когда используется заемный капитал (леверидж), зависит доходность инвестиций. Хотя существующее налоговое законодательство материально ограничива-

ет возможности для налогового структурирования, применение анализа определения доходности для налоговых факторов в отслеживании оценок облагаемого налогом имущества является все еще вопросом ключевой важности.

Трансакционные издержки. На доходность инвестиции может оказывать влияние величина издержек, связанных с процедурой купли-продажи. При оформлении сделок купли-продажи на рынке недвижимости существует необходимость дополнительных и существенных издержек. Например, при проведении сделки через агентство по недвижимости расходы будут включать комиссионные риэлтера.

Издержки управления недвижимостью. Различные инвестиции требуют различных затрат на их эффективное управление, без которого невозможно добиться максимизации доходности инвестиционной деятельности. Прежде всего, любая инвестиция требует регулярной или даже постоянной переоценки. При этом инвестор должен тратить либо собственное время и труд на анализ ситуации и принятие решений по купле или продаже объектов недвижимости, их размещению и структуре аренды, либо платить профессиональным инвестиционным консультантам.

Выбор периода времени для оценки. Ключевой момент оценки доходности – выбор периода времени. Факторы, которые необходимо учитывать при выборе включают частоту повторения, своевременность и надежность информации, легкость, с которой могут быть выполнены сделки купли-продажи, и подходящую продолжительность периода владения, отражающего разумный цикл экономической активности инвестиционной программы.

Собственность часто покупается с расчетом на возможность осуществления какого-либо физического повышения стоимости путем подновления или введения доверительной аренды и реструктуризации договора аренды – с целью продажи многих активов за 5-10 лет.

Отставание по времени обработки и изложения информации по конкретной собственности, дальнейшая обработка полученной информации и ее сведение в единую сводку по портфелям дают в итоге информацию, которая почти на квартал отстает по времени от оцениваемых событий. Но когда информация доступна и эффективность измеряется периодически, отставания во времени, часто обычные в рамках задач и условий работы менеджера, способствуют сравнительному анализу в рамках сектора инвестирования в недвижимость и сравнению недвижимости с другими классами активов.

Принимая во внимание, что оценка доходности недвижимости должна охватывать многие периоды, неизбежно возникают вопросы относительно частоты проведения оценок и сбора информации о них. Оценку недвижимости проводят обычно на основе информации за год. Некоторые

инвесторы решают дилемму выбора времени путем дифференцирования своих оценок собственности таким образом, что 25% их портфелей оцениваются каждый квартал. Другие оценивают собственность ежегодно и корректируют оценки ежеквартально.

Частота и время поступления дохода. Существуют также ключевые вопросы времени получения дохода. В зависимости от того, получают ли прибыль ежемесячно, ежеквартально, раз в полгода или в конце года, общий уровень отражаемых доходов может сдвигаться на множество пунктов. При этом чем чаще выплаты, тем менее значительными будут колебания доходности.

Инфляция. Многие менеджеры по инвестициям в недвижимость достигают такой доходности, которая представляет собой не более чем следование за инфляцией, и часто, когда инфляционные воздействия “расставляют сети” доходность в действительности оказывается куда меньшей, чем впечатляющий результат.

Рынок. Здесь ключевым моментом является рассмотрение того, как работает рынок недвижимости в целом и тип особенности конкретно, как работает географический регион и как действует субрынок.

Финансовая структура. Финансовая структура может значительно увеличить или снизить инвестиционный доход. Если не проводится оценка определения доходности, то степень воздействия финансовой структуры на общий доход будет оставаться тайной.

Макроэкономические условия. Нетрудно понять, почему изменение макроэкономических условий может оказать заметное влияние на такие географически специфические инвестиции, как инвестиции в недвижимость. Наиболее очевидно то, что будущие характеристики доходности актива частично зависят от состояния местной экономики и в настоящее время, и в будущем, которое в свою очередь, связано с национальной экономикой, находящейся под влиянием фискальной и монетарной политики, международной торговли, перемещений на рынке капитала и множества других факторов, не поддающихся контролю, а иногда и компетенции местных инвесторов и арендаторов.

Необходимо учитывать, что цикличность развития рынка недвижимости не совпадает с циклом промышленного развития на уровне макроэкономики. Высокие темпы инфляции в период промышленного кризиса во многом повышают инвестиционную привлекательность доходной недвижимости. Циклы развития рынка недвижимости по сравнению с промышленным циклом несколько сдвинуты, что повышает инвестиционную привлекательность доходной недвижимости в период спада реальных ставок доходности традиционных финансовых активов.

Анализ связи между доходностью недвижимости и макроэкономическими факторами напоминает нам о том, что недвижимость – это в значи-

тельной степени объект влияния сил, действующих за пределами местных рынков, и поэтому она соответствующим образом анализируется в укрупненном контексте макроэкономики.

В заключение следует заметить, что, характеризуя доходность как низкую или высокую, необходимо помнить, что доходность дохода определяется отношением текущего дохода к цене. При этом низкая доходность свидетельствует не о низком доходе, а о высокой цене относительно текущего дохода, и наоборот. Для того чтобы при определении доходности можно было выявить влияние ключевых факторов, рассмотренных выше, полезно использовать концепцию о разложении ставки доходности. Этот процесс включает идентификацию той части дохода, которая является атрибутом текущей прибыли – как в форме денежных потоков, так и налоговых эффектов, и той части, которая может быть приписана изменениям в стоимости имущества.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ляшенко, В.В. Формирование эффективного портфеля недвижимости // Наука – образованию, производству, экономике: Материалы Четвертой международной научно-технической конференции. – Минск, БНТУ. – 2006. – С. 148-151.
2. Управление портфелем недвижимости: Пер. с англ. Под ред. проф. С.Г. Беляева. – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 2005. – 391 с.

УДК 621.762.4

Новосёлов Ю.А.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОДГОТОВКИ ИНЖЕНЕРНО-ПЕДАГОГИЧЕСКИХ КАДРОВ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОФИЛЯ

*Гомельский государственный технический университет
им. П.О.Сухого, Гомель, Республика Беларусь*

Инженерно-педагогическое образование в настоящее время испытывает серьёзные гносеологические проблемы. Попытаемся доказать это.

В системе общего среднего образования, например, целью которого является подготовка подрастающего поколения к условиям установившегося социума, прирост объёма изучаемой информации от года к году (не от класса к классу) либо не меняется, либо увеличивается незначительно по кривой, близкой к спирали Архимеда. Такая ситуация стабильна, предсказуема, легко управляема и планируема, увеличение же срока обучения в этой системе с 10 до 12 лет вряд ли оправдано.