

неформальных лидеров в группе, определить направления учебно-воспитательной работы; отбирать и применять социально-психологические тренинги для повышения уровня групповой сплоченности и корректировки системы ценностей организации.

В итоге следует подчеркнуть: каждый ВУЗ обладает культурой, даже если она выражена исключительно через обоюдное недоверие. Хотя существует и такое мнение, что о культуре следует говорить лишь там, где группе удалось достичь стабильности и когда можно обратиться к общей истории развития. Это суждение имеет право на существование в отношении групп, но не крупных организаций, которые сами состоят из мелких сообществ, находящихся одновременно на различных стадиях развития и имеющих тем самым признаки сильных или слабых организационных культур. Сильная культура не только создаёт преимущества для организации. Следует иметь в виду, что сильная культура является в то же время серьёзным препятствием на пути проведения изменений в организации. “Новое” в культуре вначале всегда слабее. Поэтому считается лучше иметь умеренно сильную культуру в организации.

Организационную культуру ГГТУ им. П.О.Сухого можно охарактеризовать как умеренно сильную, т.к. в целом имеют место представления о ценностях и убеждениях, и существует согласие по поводу того, что в данный момент является правильным, важным и действительным.

УДК 332.72(470)(075.8)

Ляшенко В.В.

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОСТИ

*Белорусский национальный технический университет,
г. Минск, Республика Беларусь*

*Научный руководитель доктор пед. наук профессор
Володько В.Ф.*

На кафедре «Менеджмент» БНТУ разрабатывается курс по подготовке менеджеров – управляющих недвижимостью. Он будет

включать в себе в числе прочего методические рекомендации по повышению эффективности инвестиционных проектов на рынке недвижимости. В докладе выделены и рассмотрены основные инвестиционные характеристики недвижимости.

Доходность инвестиций в недвижимость определяется следующими инвестиционными характеристиками: доходностью к погашению долгосрочных высоконадежных облигаций; требуемой инвестором премией за рыночный риск и риск инвестиций в недвижимость; ожидаемой нормой роста арендной стоимости для новой недвижимости; ожидаемой нормой износа недвижимости; периодом пересмотра арендной платы.

Однако на практике уровень доходности для каждой конкретной инвестиции будет различным, так как для различных объектов уровни риска и потенциал роста арендной платы будут различными. Для того, чтобы определить доходность конкретного инвестиционного проекта на рынке недвижимости, следует проанализировать еще три характеристики инвестиции: тип инвестиционного интереса; тип недвижимости; качество инвестиции.

Тип инвестиционного интереса. Инвестиции в недвижимость описываются индивидуальными характеристиками, которые определяются во многом условиями договоров аренды.

Рассмотрим основные инвестиционные характеристики, которыми обладают два основных инвестиционных интереса в недвижимости – интерес полного права собственности и интерес права аренды.

Интерес полного права собственности. Полное право собственности дает его владельцу возможность бессрочно получать все выгоды от недвижимости. Если владелец полного права собственности использует недвижимость для ведения собственного бизнеса, то он не имеет обязательств по уплате арендной платы. В этом случае интересов полного права собственности приписывается воображаемый арендный доход, который соответствует арендной стоимости недвижимости. Арендная стоимость, в свою очередь, является функцией прибыльности бизнеса, для которого недвижимость наилучшим образом подходит. Следовательно, арендная стоимость будет изменяться в соответствии с прибыльностью конкретного бизнеса.

Если владелец полного права собственности сдает недвижимость в аренду, то сущность такого интереса будет зависеть от условий аренды. При условии ежегодного пересмотра арендной платы инвестиция

будет иметь тенденцию к относительно низкой доходности при наличии потенциала роста. В случае долгосрочной аренды, например, на 50 и более лет, без пересмотра арендной платы, инвестиция в полное право собственности представляет собой инвестицию с постоянным доходом, потому что влияние будущего пересмотра арендной платы мало и стоимость инвестиции определяется регулярным доходом. Такая инвестиция будет иметь тенденцию к высокой доходности при отсутствии потенциала роста.

Интерес права аренды. В связи с тем, что право аренды имеет ограниченный срок жизни, и его характеристики зависят не только от условий основной аренды, но и от условий субаренды, инвестиционные интересы права аренды более сложные по характеристикам, чем инвестиционные интересы полного права собственности.

Факт, что стоимость интереса права аренды к концу действия договора аренды стремится к нулю, еще не означает, что инвестор обязательно должен нести убытки, потому что получаемый за период владения интересом доход должен компенсировать потерю стоимости и обеспечивать требуемый уровень прибыли. Доход от интереса права аренды является разностью между арендной стоимостью и величиной основной арендной платы, причем потенциал роста для инвестиции в долгосрочное право аренды может быть гораздо больше, чем потенциал роста инвестиций в полное право собственности на аналогичную недвижимость.

Тип недвижимости. Для инвестиции предусматривающей длительное поступление постоянного дохода, тип недвижимости не имеет существенного значения. Однако для инвестиции роста тип недвижимости дополняет инвестиционные характеристики юридических интересов. Поэтому объектом анализа будут инвестиции в полное право собственности на недвижимость, генерирующие денежный поток.

Сельскохозяйственная земля обычно рассматривается как очень надежная инвестиция с низкой доходностью, но только в том случае, если национальное законодательство разрешает сдачу земли в аренду, свободную передачу права аренды и т.д.

Лесные угодья являются в прямом и переносном смысле объектом инвестиции роста. Снижение мировых запасов строевого леса приводит к постоянному повышению его цены. Поэтому для стран с ограниченными запасами строевого леса и ориентацией на импорт инвестиции в лесные угодья являются хорошим средством защиты от инфляции.

Коммерческая недвижимость более чувствительна к экономическим колебаниям, что наряду с относительной эластичностью запаса и сокращением потенциала роста вследствие износа, объясняет более высокий уровень доходности по сравнению с двумя предыдущими типами недвижимости. Внутри данного типа недвижимости существует определенная иерархия доходности, например, традиционно считается, что первоклассные магазины имеют доходность ниже, чем первоклассные офисы. Доходность торговой недвижимости, в первую очередь, чувствительна к местоположению.

Промышленная недвижимость еще в большей степени, чем коммерческая, чувствительна к экономической конъюнктуре. Меньшая привлекательность промышленно-складской недвижимости, как объекта инвестиции может объясняться следующими причинами:

- арендная стоимость промышленно-складской недвижимости в большей степени подвержена влиянию экономических депрессий;
- поиск нового арендатора для спроектированной под определенные технологические цели недвижимости затруднен;
- в результате технологических изменений в производстве недвижимость имеет тенденцию более интенсивного функционального износа.

Для жилой недвижимости уровень доходности, как правило, считается самым высоким вследствие высоких издержек управления и эксплуатации.

Качество инвестиции. Характеризуется как качеством юридических прав, так и качеством недвижимости, как физического объекта. Для крупных институциональных инвесторов качество инвестиции, как правило, является одним из основных определяющих факторов при выборе объектов для инвестиций.

Качество юридических прав, или интересов, определяется условиями договоров аренды. Сроки аренды, условия и сроки пересмотра арендной платы, распределение расходов на эксплуатацию и ремонт между арендатором и арендодателем, наличие солидных (“якорных”) арендаторов – эти и другие особенности договора аренды будут определять риск денежных потоков владельцу полного права собственности.

Качество физической недвижимости определяется возрастом и состоянием здания, соответствием его дизайна и объемно-планировочного решения современным рыночным стандартам, а также местоположением. Качество здания будет не только привлекать арендаторов, но также определять темп износа и потенциал роста арендной платы.