

Некоторые аспекты оценки эффективности проектов коммерческой недвижимости

Юрковец А.В.

Белорусский национальный технический университет

В последнее время в Республике Беларусь интенсивно развивается рынок коммерческой недвижимости: строятся бизнес-центры различных классов, торгово-развлекательные центры, логистические терминалы и другие аналогичные объекты. При разработке проектов на стадии анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) объектов недвижимости коммерческого класса важным моментом является определение критериев эффективности, таких как: чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, срок окупаемости, индекс доходности. К сожалению, в белорусской практике оценки вопросу анализа НЭИ уделяется недостаточное внимание.

В большинстве практических оценок недвижимости, существующее использование принимается за НЭИ, что приводит к значительным ошибкам в определении стоимости. Трудности корректного применения расчета НЭИ обусловлены также не развитостью информационных баз и аналитических исследований применительно к рынкам коммерческой недвижимости, что приводит в некоторых случаях к неоправданным финансовым потерям при проектировании и строительстве объектов. Наиболее приемлемым методом проведения оценки эффективности проектов коммерческой недвижимости является анализ чувствительности. Цель анализа – установить уровень влияния отдельных варьирующих факторов на финансовые показатели инвестиционного проекта. Его инструментарий позволяет оценить потенциальное воздействие риска на эффективность проекта.

При анализе чувствительности инвестиционные критерии определяются для широкого диапазона исходных условий. В ходе исследования чувствительности проекта обычно целесообразно рассматривать такие параметры, как: цена продукции (услуги), темп инфляции, объем инвестиций, переменные и постоянные издержки, процентная ставка по кредиту и др. При этом, оценка чувствительности проекта начинается с наиболее важных факторов, которые соответствуют пессимистическому и оптимистическому сценариям. Только после этого возможно установить влияние изменений отдельных параметров на уровень эффективности проекта. Таким образом, при оценке проекта коммерческой недвижимости анализ чувствительности - основной фактор.