

УДК 338.1

## АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ФАКТОРОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Чигрина А.И., м.э.н., ст.преп.

Гродненский государственный университет им. Я. Купалы,  
г. Гродно, Республика Беларусь

**Ключевые слова:** недвижимость, коммерческая недвижимость, инвестиционная привлекательность, доходность.

**Реферат.** В статье раскрываются факторы оценки инвестиционной привлекательности объекта коммерческой недвижимости. Детально рассматриваются характеристики привлекательности объекта, а также важность их учета в оценке инвестиционной привлекательности недвижимости. Рассмотрены физические характеристики. Характеристики подъездных путей, участка земли и правовые аспекты владения и распоряжения объектом. Приведены результаты экспертной оценки факторов, обоснованы возможности их дальнейшего использования.

Инвестиции в объекты коммерческой недвижимости имеют определенные особенности. Одной из особенностей является необходимость обладания относительно большим первоначальным капиталом. Другим специфическим свойством инвестиций в недвижимость является относительно низкая ликвидность этого инвестиционного инструмента. Если инвестор предполагает, что ему могут срочно понадобиться денежные средства, то инвестировать в коммерческую недвижимость такому инвестору не следует. Еще одной особенностью инвестиций в объекты коммерческой недвижимости является возможность получать доход вне зависимости от рыночных тенденций изменения стоимости объекта. Такая особенность проявляется при сдаче объекта в аренду. Даже если инвестор наблюдает временный спад стоимости на свою недвижимость, он имеет возможность частично компенсировать потери за счет изменения ставок арендой платы.

Инвестиции в недвижимость приобретают все большую популярность в силу привлекательности данных инвестиций, а также в результате того, что предсказать тенденцию изменения стоимости недвижимости несколько легче, чем в случае многих других видов инвестиционных инструментов. При выделении факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность объекта, мы основывались на предпосылке, что управление объектами коммерческой недвижимостью осуществляется в трех основополагающих аспектах – правовом, экономическом и техническом (2). Нами была выделена совокупность устойчивых факторы, определяющих рыночную привлекательность объекта коммерческой недвижимости. Факторы были распределены нами в разрезе трех порядков влияния (рисунок 1).



Рисунок 1 – Факторы рыночной привлекательности объекта коммерческой недвижимости

Наибольшее влияние на инвестиционную и рыночную привлекательность объекта коммерческой недвижимости оказывают факторы первого порядка, которые определяют характеристики привлекательности конкретного объекта коммерческой недвижимости, к которым относят следующие характеристики:

- физические характеристики объекта коммерческой недвижимости,
- характеристики земельного участка,
- характеристики транспортной инфраструктуры,
- правовые характеристики.

Рассмотрим подробнее перечисленные факторы. Комплексным фактором являются физические характеристики объекта. На практике не встречаются объекты с идентичными физическими характеристиками. Оценка инвестиционной привлекательности объекта зависит от таких физических характеристик как:

- расположение в здании входов, запасных выходов, окон и вид из них;
- качество внутренней и внешней отделки, состояние эксплуатационных характеристик помещений;
- общая, полезная, арендная, санитарная площадь объекта коммерческой недвижимости;
- внешний вид, стиль строительства, отделка и цветность фасадов;
- строительные характеристики (архитектурно-планировочное решение, год постройки, реконструкции или капитального ремонта, класс капитальности и т. д.);
- техническое состояние конструктивных элементов объекта;
- наличие элементов благоустройства, качество обустройства территории;
- качество эксплуатации здания;
- форма и размеры помещений, удобство планировки, высота потолков.

Анализ и количественная оценка указанных характеристик необходима для более точного определения затрат при условии инвестирования в конкретный объект коммерческой недвижимости, требующий ремонта или реконструкции для получения желаемого уровня дохода и стабильных денежных потоков. На этапе выбора объекта инвестирования необходимо заранее проанализировать возможности реконструкции объекта, изменения возможностей его целевого использования, что обусловлено сменой доходности разных сегментов рынка недвижимости в экономическом цикле. Реконструкция представляет собой изменение назначения всего объекта, его части, установку дополнительного, изменение планировки, строительство дополнительного отдельного входа. Таким образом, в том случае, когда для инвестора наибольшую важность составляет доходность, то более универсальные объекты будут более привлекательным по сравнению со специализированным.

В качестве характеристик земельного участка следует рассматривать:

- площадь, форму участка прилегающей территории, наличие других улучшений;
- асположение здания на земельном участке;
- обустроенность, состояние прилегающей территории;
- плотность застройки прилегающего участка и наличие возможности расширения (увеличения площадей) существующего объекта недвижимости, а также возможность организации строительно-монтажных работ для проведения ремонта или реконструкции объекта.

Для оценки инвестиционной привлекательности объекта коммерческой недвижимости характеристики транспортной инфраструктуры являются важнейшим фактором и условием, так как в зависимости от функционального назначения объекта он должен располагать парковкой, подъездными железнодорожными путями, территорией для подъезда большегрузных машин, площадками для погрузочных и разгрузочных работ. Эта характеристика позволяет объекту максимально соответствовать требованиям пользователей или арендаторов, что значительно влияет на доходность и, следовательно, на его привлекательность.

К правовым характеристикам следует отнести наличие у собственника или собственников недвижимости соответствующих, оформленных в соответствии с действующим законодательством, документов, удостоверяющих право собственности, возможные наложения ареста по судебному решению, зарегистрированные сервитуты и различные ограничения по использованию объекта недвижимости, что обеспечивает уверенность в законности прав. Право собственности, согласно законодательству должно быть подтверждено свидетельством о государственной регистрации (1). Изучение правовых характеристик предполагает

анализ правоустанавливающих документов на предмет наличия сервитутов и ограничений, например отношение объекта к историко-культурному наследию. Все мероприятия, проводимые с объектом недвижимости и направленные на изменение его объемно-планировочных характеристик должны быть оформлены в соответствии с действующим законодательством. Установление законности всех переоборудований должно быть установлено до смены собственника и регистрации его прав, что соответственно влияет на привлекательность объекта для конкретного инвестора. Оценка инвестиционной привлекательности предполагает необходимость определения степени влияния указанных факторов, на экономическую привлекательность объекта. Факторы влияют в разной степени, что в конечном итоге определяет возможности применения специальных методов управления объектом коммерческой недвижимости с целью достижения максимальной экономической эффективности и отдачи от объекта. Автором работы предпринята попытка определения весовых коэффициентов, отражающих степень влияния факторов, детерминирующих экономическую привлекательность объектов коммерческой недвижимости, с помощью экспертного метода. На первом этапе нами была сформирована экспертная группа, в качестве экспертов привлекались профессиональные участники рынка недвижимости г. Гродно, имеющие опыт работы с коммерческой недвижимостью, а также специалисты, занимающиеся теоретическим изучением данного типа недвижимости. Для определения весовых показателей использовался метод ранга. Данный метод предполагает, что эксперт должен оценивать важность каждого фактора по шкале относительной значимости в диапазоне от 1 до 5. Метод основан на балльных оценках альтернатив, указываемых несколькими экспертами. Каждый из экспертов (независимо от других) оценивал факторы по установленной шкале. Чем более фактор является влияющим на экономическую привлекательность объекта недвижимости, по мнению эксперта, тем более высокий балл для нее указывается. Информация по экспертной оценке факторов первой группы систематизирована в таблице 1.

Таблица 1 – Экспертная оценка факторов первого порядка

Факторы первого порядка	Составляющие характеристики	Критерии оценок	Весовой коэффициент
A1 физические характеристики объекта	возраст здания, этажность, площадь, наличие входов, техническое состояние конструктивных элементов; качество эксплуатации; размеры помещений, удобство планировки	Новое 5 Отличное 4 Хорошее 3 Удовлетворительно 2 Неудовлетворительно 1	0,12
A2 характеристики участка земли	площадь, форма участка, наличие улучшений; состояние прилегающей территории; плотность застройки прилегающего участка; возможности расширения	Максимум 5 Отлично 4 Хорошее 3 Удовлетворительно 2 Неудовлетворительно 1	0,08
A3 характеристика подъездных путей	наличие парковки для автомашин, подъездных железнодорожных путей, территории для подъезда	Идеально 5 Отлично 4 Хорошо 3 Удовлетворительно 2 Неудовлетворительно 1	0,12
A4 правовые характеристики объекта	наличие документов, удостоверяющих право собственности, возможные наложения ареста, сервитуты; ограничения по использованию объекта	Право собственности 5 Аренда 4 Сервитут 3 Проблема с документами 2 Нет документов 1	0,08

Полученные весовые коэффициенты значимости факторов первого порядка инвестиционной привлекательности отражают современные представления участников рынка недви-

жимости о качественных характеристиках объектов, обращающихся на этом рынке. Таким образом, наиболее влияющими факторами первого порядка являются физические характеристики объекта, а также характеристики подъездных путей. По указанной схеме должна быть проведена экспертная оценка влияния факторов второго и третьего порядка, определенные весовые коэффициенты будут необходимы при разработке алгоритма оценки эффективности управления объектами коммерческой недвижимости, который позволит разработать действенную систему мероприятий по управлению объектом коммерческой недвижимости.

Список использованных источников

1. Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 г. № 133-3 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».
2. Анализ и систематизация методов управления объектами коммерческой недвижимости / Ж. А. Василенко, Е. А. Пономарева // Инженерный вестник Дона электронный журнал. – № 3. – 2012. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n3y2012/1010>.

УДК 339.138

## ФОРМИРОВАНИЕ СБЫТОВОЙ ПОЛИТИКИ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

*Чукасова-Ильюшкина Е.В.<sup>1</sup>, к.т.н., доц., Замостоцкий Е.Г.<sup>2</sup>, к.т.н., доц.*

<sup>1</sup> *Витебский государственный технологический университет,*

<sup>2</sup> *Международный университет «МИТСО» Витебский филиал,*

*г. Витебск, Республика Беларусь*

Ключевые слова: логистика, мультифункциональная организация, сбыт, сбытовая политика.

Реферат. *Обосновывается комплекс теоретических и практических положений по разработке сбытовой политики организации. Определена основная проблема эффективного управления сбытом – обеспеченность реалистичности, справедливости и мотивационности системы планирования сбыта. Выявлены тенденции совершенствования сбытовой политики организации, к которым относятся разработка критериев для выбора канала распределения, выбор методов сбыта в зависимости от характера товара, разработка методов стимулирования сбыта и анализ ответной реакции рынка. Проведен анализ производственно-хозяйственной деятельности организации и поставлена задача формирования сбытовой политики организации в современных экономических условиях, объектом исследования выбрана мультифункциональная торгово-промышленная организация нового поколения. Разработана схема сбытовой политики организации, позволяющая обеспечить обособленность логистических функций и высокую скорость товарных потоков.*

На современном этапе развития Республики Беларусь обеспечение стабильной работы предприятий по выпуску конкурентоспособной продукции является задачей первостепенной важности. Направленность торговой деятельности любого предприятия стала более разнообразной и сложной в виду огромного разнообразия товаров и желаний покупателя. В рыночной экономике выживают те предприятия, чья продукция, работы, услуги находят сбыт. Сбыт продукции – это один из аспектов коммерческой деятельности промышленного предприятия, он является средством достижения поставленных целей предприятия и завершающим этапом выявления вкусов и предпочтений покупателей.

Исследование сбытовой деятельности направлено на выявление перспективных средств продвижения товаров от производителя до конечного потребителя и организацию их розничной продажи на основе всестороннего анализа, оценки эффективности используемых