

## ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КОМПАНИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Эффективность управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости важно рассматривать не только как конечный результат используемых в инвестиционном процессе ценностей, но и как процесс, имеющий множество внешних воздействий.

В общем виде эффективность инвестиционной деятельности есть отношение конечной стоимости имеющихся в распоряжении инвестора инвестиционных ценностей к их первоначальной стоимости. Даже с чисто прагматической точки зрения можно видеть, что все то, что влияет на входные или на выходные параметры, вызывает изменения в эффективности. Это означает, что наряду с инвестиционным процессом необходимо рассматривать входные и выходные величины, а также любые влияющие на них факторы внешней среды.

На рисунке 1 инвестиционный процесс показан с точки зрения системного подхода.

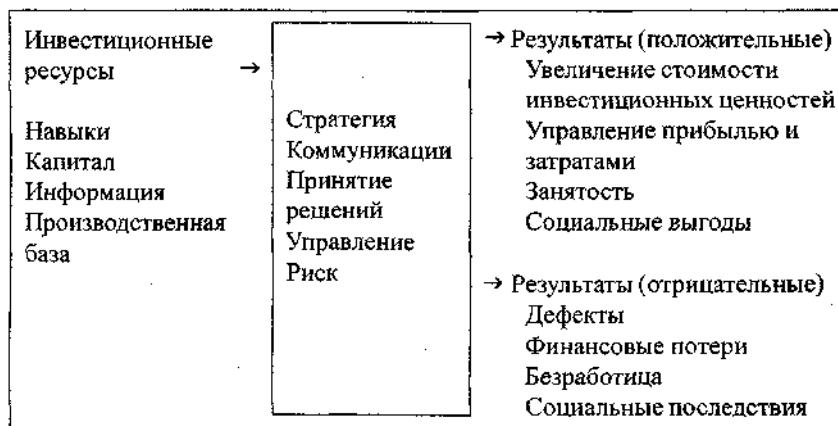


Рис..1 Инвестиционный процесс

Как видно из рисунка 1 на эффективность инвестиционной деятельности влияют многочисленные факторы, существующие как во внешней среде, так и в ходе самого инвестиционного процесса. Поскольку все они влияют и друг на друга, то можно сказать, что ясных, абсолютных путей к повышению эффективности управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости не существует. Многие попытки повышения эффективности, как правило, проваливаются именно потому, что менеджмент компаний или отдельно взятый частный инвестор не смог предвидеть возможных результатов, предпринятых ими усилий.

Поскольку понятие эффективности управления инвестиционной деятельности компаний весьма размыто, по нашему мнению, необходимо определить основные понятия эффективности, относящиеся к инвестиционной

стратегии компании на рынке недвижимости.

Текущая эффективность инвестиций - текущая рыночная стоимость инвестиционных ценностей, которыми распоряжается компания (на которые у корпорации есть право собственности в соответствии с ГК РФ), деленная на суммарные затраты компаний (возможно, дисконтированные с учетом реальной доходности по безрисковым инвестиционным операциям) по приобретению данных инвестиционных ценностей.

Эффективность инвестиционного портфеля - совокупная стоимость инвестиционных ценностей при ликвидации инвестиционного портфеля, деленная на сумму затрат по формированию и текущему управлению инвестиционным портфелем.

Итак, экономическая эффективность характеризуется относительной величиной, представляющей соотношение реального экономического эффекта (текущего или ликвидационного) и авансированных затрат или экономического эффекта и текущих затрат. Это соотношение может быть как прямым (величина, выражющая экономический эффект, находится в числителе дроби, т.е. можно определить, какой эффект получен на единицу произведенных затрат), так и обратным (когда величина, выражющая экономический эффект, находится в знаменателе дроби, т.е. можно определить, сколько средств затрачено на получение единицы экономического эффекта).

Авансированные затраты показывают, чем располагала компания в конкретном периоде, т.е. авансированные затраты позволяют косвенно оценить инвестиционный потенциал компании. Текущие затраты выражаются в виде накопленных итогов (затраты рабочего времени, затраты материалов на производство, затраты на куплю-продажу финансовых активов и т.д.).

Общий экономический эффект от инвестиций может представлять результат всей инвестиционной деятельности компании на рынке недвижимости. Общий экономический эффект характеризуется абсолютной величиной, причем как совокупная стоимость инвестиционных ценностей - величиной положительной, а как прибыль - может быть и отрицательной (убытки).

Эффективность управления инвестиционной деятельностью компании на рынке недвижимости можно представить в следующем виде:

$$\mathcal{E} = P:Z$$

где:

$\mathcal{E}$  - эффективность;

$P$  - полученный результат;

$Z$  — затраты для получения результата.

Для предварительной и самой общей оценки эффективности управления инвестиционной деятельностью компании на рынке недвижимости, можно применять показатель ресурсной доходности компании ( $DR_K$ ):

$$DR_K = \frac{BA'}{B\Gamma'}$$

где:

ВА' - совокупные активы корпорации, уменьшенные на величину убытков; ВП' - совокупные пассивы корпорации, уменьшенные на величину прибыли.

Для более точного расчета показателя эффективности воспользуемся затратной формулой:  $\mathcal{E} = P : Z$

В качестве экономического эффекта от инвестиционной деятельности примем сумму чистой прибыли (ЧП) компании за исследуемый период, а в качестве затрат - все затраты корпорации за исследуемый период в соответствии со счетом прибылей и убытков. Таким образом, эффективность инвестиционной деятельности компании на рынке недвижимости можно измерить по следующей формуле:

$$\mathcal{E} = \text{ЧП} : Z.$$