

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

*Гайворонская М. А., Дынников Е. А.
НИУ «БелГУ», г. Белгород, Россия*

Инвестиционную деятельность можно оценивать по таким критериям, как: социальная значимость, масштаб воздействия на окружающую среду, степень вовлечения трудовых ресурсов и т. п. Однако центральное место в этих оценках принадлежит эффективности инвестиционного проекта. Под эффективностью в общем случае понимают соответствие полученных от проекта результатов, как экономических, так и внеэкономических, и затрат на проект.

Эффективность инвестиционной деятельности – это категория, отражающая соответствие деятельности целям и интересам участников, под которыми понимаются субъекты инвестиционной деятельности и общество в целом.

Наряду с этим необходимо отметить, что среди основных принципов и подходов, сложившихся в мировой практике к оценке эффективности инвестиционной деятельности, можно выделить следующие:

- учет результатов анализа рынка, финансового состояния предприятия, претендующего на реализацию проекта, степени доверия к руководителям проекта, влияние реализации проекта на окружающую природную среду и т. д.;
- определение эффекта посредством сопоставления предстоящих результатов и затрат с ориентацией на достижение требуемой нормы дохода на капитал и иных критериев;
- приведение предстоящих разновременных расходов и доходов к условиям их соизмеримости по экономической ценности в начальном периоде;
- учет влияния инфляции, задержек платежей и других факторов, влияющих на ценность используемых денежных средств;
- учет неопределенности и рисков, связанных с осуществлением инвестиционной деятельности.

Теоретический анализ литературы показывает, что в ходе оценки инвестиционной деятельности широко используются классические методы экономического анализа, а также такие распространенные конкретные аналитические приемы исследования, как расчет абсолютных, относительных и средних величин, детализация показателей на его составляющие, сводки и группировки.

На практике принято различать ряд показателей эффективности инвестиционной деятельности (рис. 1).

1. Эффективность проекта в целом.

Она оценивается для того, чтобы определить потенциальную привлекательность проекта, целесообразность его принятия для возможных участников. Данная эффективность, в свою очередь, включает в себя:

- общественную (социально-экономическую) эффективность проекта;
- коммерческую (экономическую) эффективность проекта;

– экологическую эффективность проекта.

2. Эффективность участия в проекте.

Она определяется с целью проверки финансовой реализуемости проекта и заинтересованности в нем всех его участников. Данная эффективность включает:

– эффективность участия предприятий в проекте (его эффективность для предприятий – участников инвестиционного проекта);

– эффективность инвестирования в акции предприятия (эффективность для акционеров АО – участников инвестиционного проекта);

– эффективность участия в проекте структур более высокого уровня по отношению к предприятиям – участникам инвестиционного проекта (народнохозяйственная, региональная, отраслевая и т.п. эффективности)

– бюджетная эффективность инвестиционного проекта (эффективность участия государства в проекте с точки зрения расходов и доходов бюджетов всех уровней).



Рис. 1 Показатели эффективности инвестиционной деятельности

Составлено по материалам: [1, с. 112].

Прежде всего, при оценке эффективности инвестиционной деятельности, определяется её общественная значимость, а затем в два этапа проводится оценка эффективности инвестиционной деятельности. На первом этапе рассчитываются показатели эффективности инвестиционной деятельности в целом. Второй этап оценки осуществляется после выработки схемы финансирования. На этом этапе уточняется состав участников, определяются финансовая реализуемость и эффективность участия каждого из них.

Таким образом, можно сформулировать основные задачи, которые приходится решать при оценке эффективности инвестиционных проектов (рис. 2).



Рис. 2 Задачи оценки эффективности инвестиционных проектов

Составлено по материалам: [1, с.126].

Оценка реализуемости проекта – проверка соответствия всем реально существующим ограничениям технического, экологического, финансового и иного характера. Зачастую все ограничения, кроме финансовой реализуемости, проверяются на ранних стадиях создания проекта. Таким образом, финансовая реализуемость инвестиционного проекта – это обеспечение такой структуры денежных потоков, при которой на каждом шаге расчета имеется достаточное количество средств для осуществления проекта.

Оценка потенциальной целесообразности реализации проекта, его абсолютной эффективности – проверка условия, согласно которому совокупные результаты по проекту не менее ценны, чем требуемые затраты.

Под оценкой сравнительной эффективности проекта – понимают оценку преимуществ рассматриваемого проекта по сравнению с альтернативным.

Оценка наиболее эффективной совокупности проектов из всего их множества – это задача оптимизации инвестиционного проекта и она обобщает предыдущие три задачи. В рамках решения этой задачи можно провести выбор оптимального проекта.

Рассмотрим основные показатели инвестиционной привлекательности проектов. Различают простые и усложнённые методы оценки, основанные на теории временной стоимости денег. Отличительной чертой инвестиционного процесса является его разрыв во времени между вложением денег, имущества или имущественных прав и получением дохода. Следовательно, оценка инвестиционной привлекательности проектов должна учитывать инфляционные процессы, возможность альтернативного инвестирования, необходимость обслуживания капитала, привлекаемого для финансирования. Суть усложнённых методов заключается в том, что потоки доходов и расходов по проекту несопоставимы. Таким образом, для объективной оценки необходимо сравнивать затраты по проекту с доходами, приведёнными к текущей стоимости на момент осуществления затрат, исходя из уровня риска по оцениваемому проекту. Оценка инвестиционных проектов с учётом временного фактора основана на использовании следующих показателей: чистая текущая стоимость доходов, срок окупаемости, ставка дисконтирования, внутренняя ставка доходности проекта.

В итоге рассмотрения данного вопроса можно констатировать единство взглядов всех исследователей на том, что оценка инвестиционной деятельности

предполагает использование, как правило, всей системы показателей. Это связано с тем, что каждому методу присущи некоторые недостатки, которые учитываются при расчёте другого показателя. Однако, поскольку, экономическое содержание каждого показателя неодинаково, аналитик получает информацию о различных сторонах инвестиционной деятельности. Поэтому только вся совокупность расчётов позволит принять правильное инвестиционное решение.

ЛИТЕРАТУРА

1. Богатин, Ю. В. Инвестиционный анализ [Текст] : учеб.-метод. пособие для студ. / Ю. В. Богатин, В. А. Швандар ; под общ. ред. Ю. В. Богатина. – М. : ЮНИТИ, 2011. – 286 с.
2. Бочаров, В. В. Инвестиции [Текст] : учеб.пособие / В. В. Бочаров. – СПб. : Питер, 2009. – 176 с.
3. Мазур, И. И. Управление проектами [Текст] : учеб.пособие / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, А. В. Полловников. – М. : Омега – Л, 2013. – 960 с.
4. Хачатурян А. А. Инвестиции [Текст] : учеб.пособие / А. А. Хачатурян. – М. : МИЭМП, 2007. – 163 с.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

*Глотова А.С., Лихтина А.В.
НИУ «БелГУ», г. Белгород, Россия*

На сегодняшний день рынок недвижимости играет важную роль как в экономическом развитии региона, так и в социальном. Уровень цен на жилье определяет его доступность населению. Обеспеченность населения жильем является одним из приоритетных направлений реализации социальной политики, как на региональном уровне, так и на федеральном.

Рассмотрим динамику цен на жилье в Белгородской области. В таблице 1 приведены данные о стоимости 1 кв. м. жилья на первичном и вторичном рынках в регионе за 2000-2013 гг.

Таблица 1

Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Белгородской области, руб.[2]

Рынок жилья	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (1 пол.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Первичный	5015	5946	8080	10809	12975	15161	21440	30512	41376	42251	39429	39730	46771	51800
Вторичный	4242	5370	6332	9142	11770	13979	19711	27742	37275	37764	35259	31903	38759	48571

Из табл. 1 видно, что на протяжении всего рассматриваемого периода стоимость жилья на первичном рынке была значительно выше, чем на вторичном. Наиболее наглядно динамика цен на недвижимость в регионе представлена ниже на рис. 1.