

УДК 657.1.

Богуцька Л.Т.

Тернопільський національний технічний університет

АНАЛІТИЧНА ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ УТРИМАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ СУБ'ЄКТАМИ ГОСПОДАРЮВАННЯ

У статті розглянуто теоретичні та методичні аспекти обчислення показників ефективності утримуваних об'єктів інвестиційної нерухомості. Запропоновано застосовувати комплексну моделі оцінки для обчислення ефективності використання у господарській діяльності інвестиційної нерухомості.

Ключові слова: ефективність, інвестиційна нерухомість, фондовіддача, фондовіддача, фондомісткість, фондорентабельність.

Bogutska L.

ANALYTICAL EVALUATION OF THE MAINTENANCE AND USE REAL ESTATE INVESTMENT ENTITY

The theoretical and methodical aspects of calculation of indexes of efficiency of the retained objects of the investment real estate are considered in the article. It is suggested to apply complex to the model of estimation for the calculation of efficiency of the use in economic activity of the investment real estate.

Key words: efficiency, investment real estate.

Богуцкая Л.Т.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ СОДЕРЖАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СУБЪЕКТАМИ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

В статье рассмотрены теоретические и методические аспекты вычисления показателей эффективности удерживаемых объектов инвестиционной недвижимости. Предложено применять комплексную модели оценки для вычисления эффективности использования в хозяйственной деятельности инвестиционной недвижимости.

Ключевые слова: эффективность, инвестиционная недвижимость, фондоотдача, фондоемкость, фондорентабельность

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Розгляд показників, що характеризують ефективність господарської діяльності, завжди посідала важливе місце серед досліджуваних проблем економічної

науки. Зацікавленість виникає на рівнях управління, оскільки за її результатами оцінюється забезпеченість економічного розвитку, що зумовлює необхідність здійснення постійного моніторингу, дослідження динаміки ефективності діяльності підприємства, а також прийняття управлінських рішеннями, які б сприяли її зростанню. Дане дослідження спрямоване на вивчення питань щодо оцінки ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єктами господарювання.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Питаннями організації аналітичної роботи на підприємстві та оцінки ефективності використання необоротних активів займалася низка зарубіжних та вітчизняних вчених, зокрема: Блюмін С., Благорозумова Н. Бутинець Ф., Ковальов О., Лазаришина І., Чумаченко М., Шкарабан С., Мних Є., Суханов В., Череп А. та ін. Що стосується організації та методики аналітичних процедур по об'єктах інвестиційної нерухомості, то зауважимо, що науковий доробок є достатньо обмежений, містяться лише окремі публікації, які висвітлюють порядок проведення аналітичних процедур щодо згаданих активів, так питання організації цієї ділянки аналізу частково розкриті у публікації Чижевської Л.

Цілі статті. Метою написання даної статті є вивчення та систематизація існуючих методик аналізу необоротних активів, а також розробка пропозицій щодо оцінки ефективності утримання і використання об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єктами господарювання.

Для реалізації визначеної мети необхідно здійснити дослідження теоретичних аспектів оцінки ефективності утримання і використання інвестиційної нерухомості; здійснити моделювання та розробку комплексного аналітичного показника, який відображатиме ефективність використання об'єктів інвестиційної нерухомості у господарській діяльності суб'єктів господарювання.

Викладення основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. На даний момент в економічній літературі не має чіткого, однозначного визначення поняття ефективності, тому і не існує однозначних критеріїв, якими б керувалися при її визначенні. Відзначимо, що здійснювати оцінку ефективності можна із використанням якісних та кількісних показників, виходячи із багатозначності та складності економічного терміна «ефективність». Фактично визначення ефективності зводиться до оцінки результатів діяльності підприємства, але варто також при здійсненні таких обчислень брати до уваги понесенні витрати, що забезпечили отримання відповідних результатів.

Для здійснення оцінки ефективності утримання та використання інвестиційної нерухомості, доцільно використовувати комплексну систему показників – фінансових індикаторів, застосування яких можливе при наявності відповідної інформації та є достатньо простим виходячи із методики здійснення розрахунків визначених показників.

Виходячи із фізичних властивостей та можливого складу об'єктів інвестиційної нерухомості (груп таких активів) і ефективність їх повинна оцінюватися по-різному, з врахуванням участі у господарській діяльності, зокрема можемо брати до уваги мету утримання таких об'єктів, зокрема активну їх частину чи усі утримувані об'єкти.

Для здійснення відповідних процедур використовуватимемо порівняльні дані, що містить інформацію про зростання дохідності за групами чи окремими видами таких об'єктів.

Так одним із важливих показників, обчислення якого є достатньо інформативним для управлінського персоналу є обчислення фондовіддачі, дослідження цього показника за об'єктами інвестиційної нерухомості може здійснюється у двох напрямках:

- дослідження чинників, які впливають на формування аналітичного показника – фондовіддачі; (тут мова іде про зміну частки активної частини активів у загальній їх сумі та зміна фондовіддачі активної частини інвестиційної нерухомості);

- дослідження яким чином рівень фондовіддачі впливатиме на здійснення господарської діяльності.

Звичайно, що запропонована нами методика дещо відрізнятиметься від існуючої порядку обчислення такого показника щодо основних виробничих фондів, зумовлено це тим, що об'єкти інвестиційної нерухомості у відповідності із п.4. П(С)БО 32 не утримуються з метою використання у виробничій діяльності підприємства, а лише для збільшення власного капіталу чи/або з метою передачі в операційну оренду таких активів. Остатнє є можливе, оскільки мета утримання таких об'єктів є дуалістична. Так для обчислення показника фондовіддачі ми використовуватимемо інформацію про вартість інвестиційної нерухомості, а також дані щодо одержаних грошових надходжень за об'єктами інвестиційної нерухомості переданими в операційну оренду. Такий показник можна розраховувати як за кожним об'єктом інвестиційної нерухомості, за групами таких активів, а також і щодо всіх утримуваних (переданих і не переданих у оренду) об'єктів інвестиційної нерухомості. Таким чином, ми матимемо можливість проаналізувати ефективність утримання т.з. активної частини інвестиційної нерухомості, задіяної в орендних операціях підприємства. Показник можемо

обчислювати як статично, так і в динаміці, порівнюючи фактичний показник фондovіддачі інвестиційної нерухомості із плановим, а також із показниками за інші звітні періоди.

Для визначення показника фондovіддачі фактичної по об'єктах інвестиційної нерухомості (ФДФ) нам необхідно обчислити відношення отриманих грошових коштів за орендними операціями з конкретними об'єктами інвестиційної нерухомості та вартістю таких активів. Зауважимо, що для управлінців корисною є інформація не лише щодо фондovіддачі активної частини інвестиційної нерухомості (переданої в операційну оренду), а також може існувати об'єктивна необхідність обчислення таких показників із врахуванням вартості усіх утримуваних об'єктів інвестиційної нерухомості. Тому в наведеній нами таблиці 1 пропонуємо такі обчислення здійснювати у розділі III.

Обчислення фондovіддачі з використанням запропонованої методики, попри те, що ці активи не беруть участі у виробничих процесах є доцільним. Так, Чижевська Л.В. зазначає, що фондovіддача буде відображати розмір доходу від здачі в оренду інвестиційної нерухомості на 1 грн її вартості і пропонує для її обчислення знаходити співвідношення доходу від здачі в оренду інвестиційної нерухомості та середньої вартості інвестиційної нерухомості за період, що аналізується [2].

Розрахунок показника фондovіддачі пропонуємо здійснювати із використанням наступної табл. 1.

Таблиця 1

Розрахунок показників фондovіддачі об'єктів ІІІ

№ з/п	Утримувані об'єкти інвестиційної нерухомості	Вартість об'єктів, грн	Фактичні надходження грошових коштів за об'єктами переданими в операційну оренду	Планові надходження грошових коштів за об'єктами переданими в операційну оренду	Фондовіддача фактична ФДФін. (гр.4/гр.3)	Фондовіддача планова ФДФІпн. (гр.5/гр.3)	% виконання плану (гр.5/гр.3) *100	Відхилення (+,-) (гр.7-гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
І. Об'єкти ІІІ, передані в операційну оренду								
1	Земельні ділянки							
2	Будівлі							
3	Споруди							

Продовж. табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
4	Цілісні майнові комплекси							
5	Усього за розділом I							
II. Об'єкти ІН, утримувані на підприємстві, але які не задіяні в орендних операціях								
...	...		X	X	X	X	X	X
	Усього за розділом II		X	X	X	X	X	X
III. Щодо об'єктів інвестиційної нерухомості, утримуваних на підприємстві								
	Разом (ряд 8+ряд14)							

При обчисленні загального рівня фондовіддачі, необхідно брати до уваги загальну середньорічну вартість утримуваної інвестиційної нерухомості, а також наступні чинники: ставка орендної плати – вартість 1 м² об'єкта нерухомості переданого у оренду за визначений відрізок часу; фактична площа (м²) інвестиційної нерухомості, переданої в операційну оренду, та зміна її обсягів і структури протягом звітного періоду; обсяги та вчасність погашення дебіторської заборгованості за орендними операціями; сума інших доходів (окрім орендної плати), одержаних протягом звітного періоду за утримуваними об'єктами інвестиційної нерухомості; середня вартість об'єктів інвестиційної нерухомості, протягом досліджуваного періоду.

З вище наведеного відзначимо, що на рівень фондовіддачі утримуваних об'єктів інвестиційної нерухомості, впливатиме зміна питомої ваги активної частини таких активів, утримуваних підприємством, а також їх структура, що визначається відношення обсягів чи вартості нерухомого майна переданих у оренду до загального обсягу утримуваних об'єктів інвестиційної нерухомості.

Ще одним, достатньо важливим аспектом у дослідженні ефективності утримання та здійснення господарських операцій з інвестиційною нерухомістю є обчислення рентабельності (фондорентабельності) таких об'єктів. Розрахунок даного показника достатньо інформаційний, оскільки при його визначенні до уваги братимуться усі види доходів за такими активами. І тут ми ведемо мову не лише про надходження одержані внаслідок передачі нерухомого майна у операційну оренду, а також і про дохід отриманий підприємством внаслідок збільшення справедливої вартості, утримуваних об'єктів. Тому при здійсненні розрахунків за цим показником нам необхідно знайти відношення прибутку отриманого за інвестиційної нерухомості до середньорічної їх вартості.

Розглянувши та зазначивши перелік чинників, які мають безпосередній вплив на рівень показника фондорентабельності, вважаємо, що доцільно було б в подальшому розробити факторну модель, яка дозволить обчислити зміни рівня цього показника у залежності від вихідних даних (щодо визначених вище факторів), тобто яким чином вплив зміни конкретного фактора впливає на отриманий результативний показник.

Сучасним методом визначення значимості окремих ресурсів та їх синергетичний ефекти слід вважати економічним факторний аналіз. Факторний аналіз аналітично розглядає функцію $y = f(x)$, де $x = \{ x_i \}$, $i = 1, \dots, n$ – деякий набір змінних факторів, від яких залежить функція $f(x)$, тобто показник y . [1]

Для побудови такої аналітичної моделі нам необхідно здійснити перелік вихідних показників, якими є: доходи, отримані внаслідок здійснення оренди операцій за участі об'єктів інвестиційної нерухомості; середньорічна вартість об'єктів інвестиційної нерухомості (вартість на початок і на кінець звітного періоду)/2; питома вага активної частини інвестиційної нерухомості; тривалість орендних договорів, зокрема терміна передачі об'єктів інвестиційної нерухомості у операційну оренду. І на основі вказаних вихідних даних можемо побудувати модель:

$$Q/F = F'/F \times A/F' \times q/A \times D/q \times r/D \times Q/r, \quad (1)$$

де Q/F – фондорентабельність

$Q = Q1 + Q2$ – дохід за об'єктами утримуваними об'єктами інвестиційної нерухомості;

$Q1$ – доходи, одержані внаслідок здійснення орендних операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості;

$Q2$ – доходи (витрати) одержані (понесені) внаслідок збільшення (зменшення) справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості на звітну дату;

$F = (F1 + F2)/2$ – середньорічна вартість об'єктів інвестиційної нерухомості;

$F1$ – вартість об'єктів інвестиційної нерухомості на початок звітного періоду;

$F2$ – вартість об'єктів інвестиційної нерухомості на кінець звітного періоду.

На основі вказаних чинників, які мають вплив на формування узагальнюючого показника можемо побудувати модель:

$$Q/F = F'/F \times A/F' \times q/A \times D/q \times r/D \times Q/r. \quad (2)$$

Спрощено така модель матиме вигляд:

$$f(x) = u1 * u2 * u3 * u4, \quad (3)$$

де $f(x) = Q/F$ – фондорентабельність.

І на основі вказаних вихідних даних можемо побудувати модель:

$u1 (Q1/Q)$ – частка доходу від орендних операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості, до сукупних доходів за такими об'єктами за досліджуваний період;

$u2 (Q2/Q)$ – частка доходу (витрат) від зміни справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості, до сукупних доходів за такими об'єктами за досліджуваний період;

$u2 (F'/F)$ – питома вага вартості активної частини інвестиційної нерухомості в загальній вартості утримуваних підприємством таких об'єктів;

$u3 (Q1/F')$ – дохідність $1m^2$ інвестиційної нерухомості переданого в оренду;

$u4 (Q1/F' / 360 * t)$ – дохідність $1m^2$ інвестиційної нерухомості переданого в оренду із врахуванням терміна дії такої господарської операції.

І на основі вказаних вихідних даних, запропонована модель матиме наступний вигляд:

$$Q/F = Q1/Q \times Q2/Q \times F'/F \times Q1/F' \times Q1/F' / 360 * t, \quad (4)$$

або $f(x) = u1 * u2 * u3 * u4$ (2)

Висновки. Отже, при дослідженні показників, що характеризуватимуть ефективність утримання та використання об'єктів інвестиційної нерухомості ми запропонували методичку обчислення індексів фондоддачі та фондорентабельності. Зокрема фондорентабельності, як загальноючий показник дозволить здійснити аналіз дохідності вкладеного капіталу в активи, здійснюючи об'єктивну оцінку ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості у господарській діяльності.

1. Блюмин С.Л. Экономический факторный анализ: [монография] / С.Л.Блюмин, В.Ф.Суханов, С.В.Чеботаюбев. – Липецк: ЛЭГИ, 2004. – 148 с.
2. Чижевська Л.В. Методичні аспекти економічного аналізу операцій з інвестиційною нерухомістю / Л.В.Чижевська // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/Vdnuet/econ/2011_3/Chizgev.pdf
3. Череп А.В. Ефективність використання основних фондів підприємства / А.В.Череп, А.А.Клименко // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/2009_6/ files/ ekon06_09_43_Cherep_Klimenko.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/2009_6/files/ekon06_09_43_Cherep_Klimenko.pdf)