

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК АКТИВ ПРЕДПРИЯТИЯ: ВОЗДЕЙСТВИЕ НА ПРОИЗВОДСТВЕННУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Рассматривается вопрос влияния недвижимости как одной из ключевых составляющих деятельности любого предприятия на процесс производственной деятельности на разных этапах жизненного цикла объекта.

Ключевые слова: недвижимость; жизненный цикл; эффект полезности; издержки; риски.

В сравнении с другими ресурсами предприятия, недвижимость характеризуется такими специфическими признаками, как стационарность, неподвижность, долговечность, разнородность, уникальность, рыночная обращаемость, низкая ликвидность, капиталоемкость и др. [1. С. 40–41; 2. С. 26–27; 3. С. 14–23]. В деятельности предприятия недвижимое имущество выступает не только существенной величиной затрат, но и является ключевым производственным ресурсом, что выражается в создаваемом эффекте полезности. Речь идет как о монетарном эффекте, характеризующемся уровнем доходности объекта, так и о скрытом эффекте, оценить который довольно сложно. Связанные с процессом владения и пользования многочисленные риски также оказывают влияние на эффективность производственной деятельности. Каждый из обозначенных показателей (издержки, полезный эффект, риски) формируются в зависимости от того или иного этапа жизненного цикла объекта.

Цель настоящей работы – обозначить роль недвижимости в деятельности предприятия посредством определения воздействия на производственный процесс в течение жизненного цикла объекта таких показателей, как эффект полезности, объем издержек и уровень риска.

Проблематике вопроса посвящены многие работы отечественных и зарубежных исследователей. Так, общие понятия недвижимого имущества, в том числе описание структуры жизненного цикла объекта, наиболее полно раскрыты в работах В.А. Горемыкина, И.И. Мазура, А.Н. Асаула, О.С. Белокрыловой, Н.Ф. Вечера и др. Проблемы выявления и идентифика-

ции рисков, а также сущность и специфика издержек и эффекта полезности недвижимости, обозначены в работах таких исследователей, как В.В. Иванов, М.Г. Виринг, Ф. Хафман, А. Линдхольм, А. Пфнюр и др.

На основе изучения передового опыта отечественных и зарубежных исследователей вопроса можно обозначить следующие конструктивные рамки понятия жизненного цикла недвижимости. *Жизненный цикл недвижимости предприятия* – это комплекс этапов, составляющих последовательность процессов существования объекта в рамках деятельности конкретного предприятия.

В общем виде жизненный цикл недвижимости может быть представлен двумя основными этапами: инвестиционно-строительным и этапом потребления, эксплуатации и управления (включая выведение объекта из оборота) [4. С. 97]. В частном приближении жизненный цикл образуют 4 этапа: планирование, реализация, эксплуатация, утилизация (дальнейшее использование) [5. С. 107; 6. С. 70–71].

Такое четкое разделение жизненного цикла объекта недвижимости на практике не всегда имеет место. Так, на этапе эксплуатации собственник может принять решение о модернизации объекта, выведении части помещений из производственного процесса, изменении их функциональности и т.д. В результате происходит возврат к этапам планирования и реализации (рис. 1). В течение жизненного цикла объект недвижимости может не раз подвергаться таким комбинациям этапов вплоть до окончания срока его экономической и физической жизни.

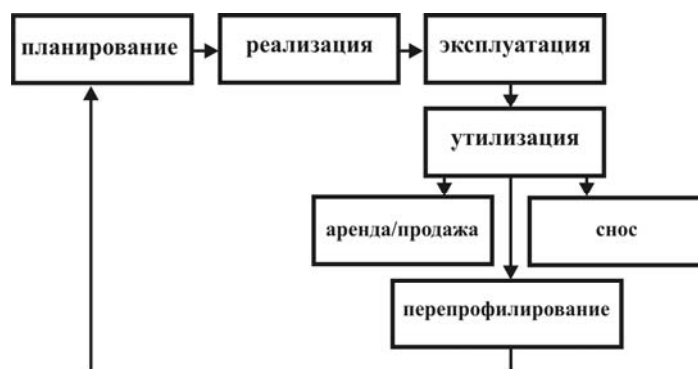


Рис. 1. Структура жизненного цикла объекта недвижимости

Поскольку жизненный цикл объекта может состоять из разных вариаций этапов, за это время могут измениться физические (реконструкция, применение новых материалов и технологий, изменение площади), юридические (смена собственника, сдача в аренду), экономические (функциональное назначение) характери-

сти недвижимости. В данной связи для определения места и роли недвижимости в производственном процессе важна не очередность фаз жизненного цикла, а их продолжительность, а также действие во времени таких показателей, как величина издержек, полезный эффект и риски.

1. **Эффект полезности** недвижимости создается в той или иной мере исходя из вида использования объекта. С одной стороны, основной эффект от владения и эксплуатации недвижимости заключается в получении операционных доходов от сдачи помещений в аренду и(или) продажи. В данном случае недвижимость выступает в функ-

ции товара. С другой стороны, существует целый блок элементов, создающих эффект полезности (измеряемый или нематериальный), когда недвижимость рассматривается исключительно как средство производства (рис. 2). Оценить нематериальный эффект полезности недвижимости бывает достаточно сложно [7. С. 448; 8. С. 35].



Рис. 2. Разновидности эффекта полезности недвижимости

Эффект полезности создается в течение всего жизненного цикла объекта. В период первых двух стадий цикла эффект полезности отсутствует, а объем издержек увеличивается. Когда объект построен и введен в эксплуатацию, степень полезности объекта увеличивается либо уменьшается. Это зависит от изменений, происходящих на рынке, в окружающей среде и, как следствие, в хозяйственной деятельности предприятия.

2. **Величина издержек** в течение жизненного цикла объекта недвижимости не постоянная и, как эффект полезности, трудно прогнозируемая. В общем виде расходы жизненного цикла недвижимости можно классифицировать по трем основным группам:

– *разовые* или инвестиционные расходы, связанные со строительством либо приобретением объекта недвижимости. В модели жизненного цикла недвижимо-

сти разовые затраты возникают на этапах планирования и реализации;

– *постоянные расходы* имеют место на третьем этапе жизненного цикла и включают в себя все затраты на содержание объекта и поддержание его в пригодном для эксплуатации состоянии;

– *дополнительные (модернизационные) расходы* связаны с необходимостью проведения модернизации объекта недвижимости. Фактически происходит частичный возврат к первым двум этапам жизненного цикла (рис. 1), что подразумевает возникновение аналогичных издержек.

Как и показатель полезности, расходы на недвижимость меняются в течение жизненного цикла объекта. При оценке величины затрат во времени, основополагающими являются два параметра – *возникновение расходов* и *потенциал их оптимизации* (рис. 3).

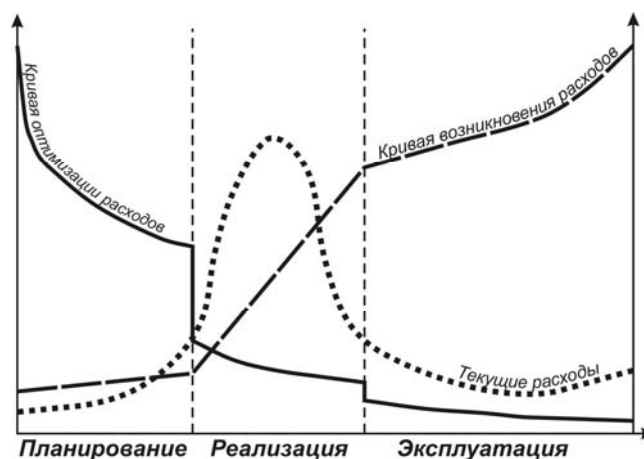


Рис. 3. Возникновение расходов и потенциал их оптимизации в течение жизненного цикла недвижимости

Как показано на рис. 3, кривая возникновения расходов нарастает с каждым новым этапом жизненного цикла объекта, особенно в период строительства и эксплуатации. Напротив, кривая оптимизации затрат демонстрирует падение. Таким образом, на этапе планирования существуют возможности регулирования ве-

личины будущих затрат. Начиная с этапа реализации, потенциал оптимизации расходов значительно снижается, и, наконец, в период эксплуатации возможность коррекции уровня издержек минимальна. Установлено, что минимизация затрат на этапах планирования и реализации приводит к увеличению расходов в период

эксплуатации объекта. И, наоборот, оптимизация постоянных издержек достигается посредством более высоких инвестиционных вложений [9. С. 16].

3. Владение и пользование недвижимым имуществом наряду с созданием эффекта полезности и оптимизацией издержек сопряжено многочисленными **рисками** [10; С. 287; 11. С. 11; 12. С. 314]. В таблице представлены основные риски в структуре жизненного цикла недвижимости.

Возникающие на различных этапах жизненного цикла недвижимости риски влияют, в конечном итоге, на уровень издержек и эффект полезности объекта. Следовательно, выявление, идентификация и управление рис-

ками недвижимости являются важным условием повышения эффективности деятельности предприятия.

На основании вышесказанного можно сделать следующие выводы:

1. Недвижимое имущество вносит существенный эффект полезности в деятельность предприятия, который может быть измеряемым (оптимизация издержек, повышение производительности труда), а может носить нематериальный характер (имиджевое действие, конкурентные преимущества). Количественная оценка последнего труднодостижима, в связи с чем на практике недвижимость редко рассматривается как определяющий фактор производства.

Риски в структуре жизненного цикла недвижимости

Этап	Риски	Описание
1. Планирование и реализация	Физические риски	Изменение условий окружающей среды, технические недостатки объекта
	Риск некорректной концепции	Ошибочный выбор концепции развития, ее несоответствие рыночной экономике
	Законодательный риск	Ограниченный характер владения и пользования
	Договорные риски	Несоблюдение договорных условий подрядчиками (проектировщиками, строителями, арендодателями и т.д.)
2. Эксплуатация	Риск производственных потерь	Порча элементов здания, выход из строя элементов жизнеобеспечения
	Риск возникновения непредвиденных издержек	Несоответствие запланированных расходов фактическим издержкам
	Риск снижения эффекта полезности	Несоответствие характеристик объекта заданным параметрам использования
	Договорные риски	Несоблюдение договорных обязательств по договорам аренды, управления и т.д.
	Риск изменения стоимости объекта	Зависимость стоимости объекта от динамики развития рынка недвижимости
	Риск альтернативных издержек	Превышение издержек от текущего использования объекта в сравнении с альтернативным вариантом
3. Утилизация	Договорные риски	Несоблюдение договорных обязательств (аренда, продажа)
	Риск невостребованности объекта	Как результат риска некорректной концепции
	Инфляционный риск	Увеличение издержек (в результате инфляции) при сохранении уровня доходности объекта (ввиду договорных обязательств)
	Рыночный риск	Сложность прогнозирования ценовых параметров недвижимости

2. Наряду с колебанием эффекта полезности, в течение жизненного цикла объект недвижимости подвержен изменению величины издержек (разовые, постоянные, модернизационные). Специфика издержек недвижимости выражается в том, что с каждым новым этапом жизненного цикла объекта объем расходов увеличивается, а потенциал их оптимизации значительно снижается.

3. На каждом этапе жизненного цикла недвижимости пользователь объекта имеет дело с различными

рисками, многие из которых взаимосвязаны, и их минимизация возможна при комплексном подходе к управлению недвижимостью.

Таким образом, представленные в данной статье показатели (полезный эффект, величина издержек и риски) и их действие в течение жизненного цикла объекта дают общее представление о влиянии недвижимых активов на эффективность производственной деятельности предприятия.

ЛИТЕРАТУРА

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учеб. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Высшее образование, 2008. 804 с.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учеб. 2-е изд. СПб.: Питер, 2008. 624 с.
3. Белокрылова О.С. и др. Экономика недвижимости: Учеб. Ростов н/Д: Феникс, 2009. 378 с.
4. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент: Учеб. пособие. М.: Экономика, 2004. 521 с.
5. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. М.: Бизнес-Пресса, 2005. 163 с.
6. Кудрявцева Е.В. Механизмы повышения эффективности управления недвижимостью // Проблемы и перспективы российской экономики: Сб. ст. VII Всерос. науч.-практ. конф. Пенза, 2008. С. 69–72.
7. Lindholm A., Gibler K.M., Levainen K.I. Modelling the Value Adding Attributes of Real Estate to the Wealth Maximization of the Firm // Journal of Real Estate Research. 2006. Vol. 28, № 4. P. 445–475.
8. Pfnuer A. Betriebliche Immobilienökonomie. Heidelberg: Physica-Verl., 2002. 543 s.
9. Amelung V.E. Gewerbeimmobilien – Bauherrn, Planer, Wettbewerber. Berlin: Springer, 1996. 233 s.
10. Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью. М.: Инфра-М, 2007. 446 с.
11. Huffman F. The Quantification of Corporate Real Estate Risk // Real Estate Issues. 2004. Vol. 29, № 2. P. 10–15.
12. Viering M.G., Liebchen J.H., Kochendörfer B. Managementleistungen im Lebenszyklus von Immobilien. GWV Gachverlage GmbH, 2007. 432 s.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 4 апреля 2010 г.