

УДК 657 : 336.714 : 338.46

С.А. Сорока,

канд. экон. наук,

доцент кафедры бухгалтерского учёта, анализа и экономической безопасности
Хабаровского государственного университета экономики и права

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

В статье рассматриваются вопросы инвестиционного анализа и инвестиций в объекты коммерческой недвижимости. Проведена оценка инвестиций в объекты недвижимости предприятий торговли Российской Федерации.

Ключевые слова: инвестиции, сфера услуг, эффективность, инвестиционный анализ, сервисные комплексы.

The article presents the issues of investment analysis and investment in commercial real estate units. An assessment of investments in real estate units of companies in the Russian Federation is taken.

Keywords: investment, services, efficiency, investment analysis, service complexes.

Функционирование предприятий сферы услуг в долгосрочной перспективе с высокими темпами развития и конкурентоспособности, кроме эффективного управления основными средствами, определяется уровнем и масштабом инвестиций в деятельность организации. Экономические, демографические, социальные изменения приводят к возникновению сдвигов в развитии и структуре торговой сети, в конъюнктуре рынка, появляются новейшие виды услуг, обостряется конкуренция. Следовательно, предприятия сферы услуг не могут эффективно функционировать и устойчиво развиваться в отсутствие серьёзных нововведений в производственную и торговую деятельность, без значительных вложений в обновление устаревших основных средств или их модернизацию. Основные средства поступают предприятиям сферы услуг по следующим направлениям: вложения от учредителей в уставный капитал, паевой

фонд организации; вложение в дочерние фирмы от головной организации; приобретенные или созданные за счёт собственных средств; вложения в ходе приватизации муниципального и государственного имущества; безвозмездные поступления; арендованные средства. Иными словами, пополнение основных средств осуществляется за счёт финансовых вложений организации оптовой торговли и за счёт других инвестиционных ресурсов.

В первом случае организация должна иметь собственные средства, которые будут извлечены из оборота, тем самым снижая устойчивость организации или использовать заёмный источник, то есть кредитование, увеличивая затраты, но банки предпочитают работать с крупными устойчивыми организациями, в связи с чем возникает необходимость создания крупных сервисных центров в оптовой торговле. Кроме этого, на наш взгляд,

эффективное ведение хозяйственной деятельности, развитие производственно-торгового потенциала предполагает использование таких способов инвестирования, как франчайзинг, аренда, лизинг, селенг.

За последнее время наибольший объем иностранных инвестиций направляется на развитие деятельности предприятий, осуществляющих торговлю несельскохозяйственными промежуточными продуктами, а именно торговлю топливом (таблица 1). Менее востребованы в качестве объектов инвестирования предприятия, осуществляющие торговлю сельскохозяйственной продукцией, пищевыми продуктами, машинами и оборудованием, непродовольственными потребительскими товарами.

зайственными промежуточными продуктами, а именно торговлю топливом (таблица 1). Менее востребованы в качестве объектов инвестирования предприятия, осуществляющие торговлю сельскохозяйственной продукцией, пищевыми продуктами, машинами и оборудованием, непродовольственными потребительскими товарами.

Таблица 1 – Иностранные инвестиции в предприятия торговли Российской Федерации, млн дол. США [1]

Показатели	Годы					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Предприятия, осуществляющие торговую деятельность	19 574	11 830	45 438	19 915	20 146	11 407
из них осуществляющие деятельность по реализации:						
сельскохозяйственных продуктов	414	430	484	393	494	461
пищевых товаров	464	861	1 389	1 503	2 116	1 273
непродовольственных потребительских товаров	188	412	2 832	682	907	2 391
несельскохозяйственных промежуточных товаров	17 324	8 141	36 160	14 586	14 702	5 339
из них осуществляющие реализацию топлива	17 079	7 995	35 774	14 105	14 083	4 905
машин и оборудования	149	252	1 147	1 341	1 030	985

Источник: Федеральная служба государственной статистики.

Следует отметить, что в настоящее время успешно осуществляют свою экономическую деятельность страны Азиатско-Тихоокеанского региона, в частности Китай, где нарастающими темпами повышают эффективность развития отрасли промышленности, что приводит к необходимости расширять рынки сбыта продукции и соответственно способствует существенным инвестициям в развитие сферы услуг России.

В последнее время в России наблюдается тенденция разделения предприятий сферы услуг на более мелкие, тогда как в

развитых странах происходит обратный процесс. Основные показатели деятельности торговых предприятий Российской Федерации представлены в таблице 2. Количество предприятий торговли ежегодно увеличивается, при этом следует отметить, что производительность одного работника увеличивается. Оборот реализованных услуг растет, но размер российских инвестиций в развитие деятельности предприятий торговли снижается, удельный вес инвестиций от объема товарооборота составляет 0,6 процентов. Естественно, данная ситуация не способствует

стабильному и устойчивому развитию предприятий.

Таблица 2 – Показатели деятельности торговых предприятий Российской Федерации

Показатели	Годы					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Количество предприятий, тыс.	398,6	460	462,3	417,4	560,5	605,4
Численность работников, тыс. человек	2 265,0	2 413,8	2 528,5	2 769,4	2 605,1	2 595,0
Оборот, млрд руб.	11 007,5	14 706,9	19 604,6	25 549,6	23 514,8	25 769,6
Средняя стоимость основных средств, млрд руб.	5 755,6	6 866,6	7 153,7	9 242,8	9 179,1	10 510,0
Инвестиции в основной капитал, млн руб.	75 007,6	69 525,6	150 774	109 054,2	120 604,7	141 831,0
Маржинальный доход, млрд руб.	1 459,6	2 271,2	2 313,1	3 071,1	2 672,8	3 333,5
Постоянные затраты, млрд руб.	887,7	1 378,3	1 376,5	1 652	1 684,1	2 005,4
Расчётные показатели						
Прибыль от продаж, млрд руб.	571,9	892,9	936,6	1 419,1	988,7	1 328,1
Рентабельность продаж по прибыли от продаж, %	5,2	6,1	4,8	5,6	4,2	5,2
Средняя численность работников на одну организацию, человек	5,7	5,2	5,5	6,6	4,6	4,3
Уровень издержек обращения, %	8,1	9,4	7,0	6,5	7,2	7,8
Рентабельность продаж по валовой прибыли, %	13,3	15,4	11,8	12,0	11,4	12,9
Удельный вес инвестиций в обороте, %	0,7	0,5	0,8	0,4	0,5	0,6
Удельный вес инвестиций в прибыли от продаж, %	13,1	7,8	16,1	7,7	12,2	10,7
Темп роста товарооборота, %	100,0	133,6	133,3	130,3	92,0	109,6
Темп роста товарооборота в сопоставимых ценах, %	115,7	109,9	113,4	103,3	101,3	102,7
Среднегодовая выработка одного работника, млн руб.	4,9	6,1	7,8	9,2	9,0	9,9
Темп роста производительности, %	100,0	125,4	127,3	119,0	97,8	110,0
Эффективность инвестиций, %	0,8	1,3	0,6	1,3	0,8	0,9

Примечание: составлено на основе данных Федеральной службы государственной статистики с добавлением расчётных показателей, выполненных автором.

Торговая деятельность, обеспечение устойчивого развития сферы услуг требуют контроллинга за эффективностью инвестиций. Оценка эффективности инвестиций основывается на дисконтированном анализе и учетной оценке. Учетные

оценки предполагают расчет коэффициента эффективности, отношение доходов к сумме инвестиций и срока окупаемости как отношение суммы инвестиций к доходам.

При дисконтированном анализе рассчитывается дисконтированная чистая приведенная стоимость разностью между суммой денежных поступлений за ряд лет и суммой инвестиций. Также оценивается рентабельность инвестиций, рассчитываемая отношением итоговых накопленных дисконтированных доходов к сумме инвестиций и внутренняя норма прибыли инвестиционного проекта.

Инвестиционная деятельность связана с риском, данный риск учитывается с помощью экономико-математических методов, а именно стохастического анализа (корреляционного анализа), учитывая неопределенные характеристики и, таким образом, оценивая вероятность возникновения ожидаемого риска.

Из анализа текущего состояния сектора услуг оптовой торговли в России следует, что имеется значительный потенциал для дальнейшего оптимального роста и развития отрасли. Данный потенциал связан с приумножением общего числа логистических центров и высокотехнологичных складских помещений, повышением удельного веса современных форматов, повышением консолидации отрасли, ростом конкуренции между торговыми организациями, осуществляющими услуги оптовой торговли, развитием кооперации и дистанционной торговли.

Одним из направлений, на наш взгляд, будет создание крупных сервисных центров оптовой торговли путем объедине-

ния малых предприятий. Это позволит использовать предельно важные для отрасли эффекты масштаба в логистике, привлечении финансовых ресурсов, закупках, располагать большим объемом собственных средств для развития качественной и эффективной деятельности, наращивать объемы продаж и соответственно увеличивать конечный результат деятельности организаций. Объединение в крупные сервисные центры также позволит минимизировать негативные эффекты, свойственные малому бизнесу.

Список использованных источников

- 1 Российский статистический ежегодник. 2010 год. О состоянии оптовой торговли в 2010 году и I полугодии 2011 года. URL:http://www.gks.ru/bgd/regl/B11_04/IssWWW.exe/Stg/d10/2-opt-n.htm.