

ПОКАЗАТЕЛИ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ АРЕНДНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

А. И. Козлова (МГУ имени А. А. Кулешова)

Науч. рук. *Н. А. Осипенко*,

канд. экон. наук

Эффективность – показатель, который определяется соотношением эффекта и затрат, породивших этот эффект. В качестве показателей, отражающих эффективность использования объектов недвижимости, которые предназначены для сдачи в аренду с целью получения дохода, как правило, используются чистый операционный доход и эффективный валовой доход, а также такие промежуточные показатели, как потенциальный валовой доход, эффективный валовой доход, операционные расходы.

Потенциальный валовой доход – потенциально возможный доход в виде арендных поступлений, которые может принести объект недвижимости при полной занятости в течение всего периода владения и использования. Данный доход является лишь общей величиной и основой для последующих расчетов. Ведь очень редко потенциальный и реальный доходы совпадают, так как существуют факторы, значительно влияющие на величину полученного дохода. Эффективный валовой доход – это фактическая величина денежного потока от объекта недвижимости за определенный период времени. За счет эффективного дохода, прежде всего, должны быть возмещены операционные расходы [1, с. 160]. В состав операционных расходов входят фактические и текущие расходы по поддержанию объекта в работоспособном состоянии.

Эффективный валовой доход за минусом операционных расходов и отчислений показывает величину чистого операционного дохода, которая и является основным показателем для оценки арендной деятельности.

Для оценки эффективности управления и анализа состояния объекта используются финансовые коэффициенты, в частности при принятии решений в процессе управления недвижимостью и при инвестиционном анализе различных проектов. Они рассчитываются на основе данных о стоимости и данных о доходах и расходах от арендной деятельности. Анализ коэффициентов является важным аналитическим методом для изучения приносящей доход недвижимости при ее приобретении, управлении ею или же при ее перепродаже.

Литература

1. **Максимов, С.Н.** Экономика недвижимости : уч. пособие / С. Н. Максимов. – Санкт-Петербург : СПбГЭУ, 2016 г. – С. 31.