

Марек Уриняк

## Оцінка економічної ефективності інвестицій у комерційну нерухомість з використанням опціону переключення

Рішення про інвестування потребує оцінки ефективності інвестицій. Вибір методів оцінки пов'язаний з основною метою, що зумовлює впровадження інвестиційного проекту. Часто має місце зміна умов формування конкретних інвестицій і основи для їх впровадження, а також необхідність її пристосування до нових умов, які можуть бути створені під час розробки проекту, тому важко враховувати їх на етапі планування. Метою статті є оцінка інвестицій у комерційну нерухомість з можливістю альтернативного способу використання за допомогою класичних методів (методів дисконтування) економічної ефективності інвестицій і реальних опціонів. Під час дослідження було використано дві групи моделей ціноутворення реальних опціонів: біноміальні та безперервні. Результати оцінки на основі різних методів дають різні висновки. На відміну від класичних методів (методів дисконтування), модель реальних опціонів дозволяє оцінити гнучкість проекту. Значення гнучкості у певних умовах вказує на шлях розвитку проекту, пов'язаного з трансформацією комерційної нерухомості в інших цілях.

**Ключові слова:** комерційна нерухомість, інвестиції, оцінка інвестицій, економічна ефективність, опціон переключення, оцінка реальних опціонів

**Класифікація JEL:** G30, G31



Стаття знаходиться у відкритому доступі і може розповсюджуватися на умовах ліцензії [Creative Commons Attribution 4.0 International license](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/), що дозволяє необмежене повторне використання, розповсюдження та відтворення на будь-якому носії за умови наявності відповідного посилання на оригінальну версію статті.

Марек Уриняк

## Оценка экономической эффективности инвестиций в коммерческую недвижимость с использованием опциона переключения

Решение об инвестировании требует оценки эффективности инвестиций. Выбор методов оценки связан с основной целью, обуславливающей внедрение инвестиционного проекта. Часто имеет место смена условий формирования конкретных инвестиций и основы для их внедрения, а также необходимость её приспособления к новым условиям, которые могут быть созданы во время разработки проекта, поэтому трудно учитывать их на этапе планирования. Целью статьи является оценка инвестиций в коммерческую недвижимость с возможностью альтернативного способа использования при помощи классических методов (методов дисконтирования) экономической эффективности инвестиций и реальных опционов. Во время исследования были использованы две группы моделей ценообразования реальных опционов: биномиальные и непрерывные. Результаты оценки на основе различных методов дают разные выводы. В отличие от классических методов (методов дисконтирования), модель реальных опционов позволяет оценить гибкость проекта. Значение гибкости в определенных условиях указывает на путь развития проекта, связанного с трансформацией коммерческой недвижимости в других целях.

**Ключевые слова:** коммерческая недвижимость, инвестиции, оценка инвестиций, экономическая эффективность, опцион переключения, оценка реальных опционов

**Классификация JEL:** G30, G31



Статья находится в открытом доступе и может распространяться на условиях лицензии [Creative Commons Attribution 4.0 International license](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/), что позволяет неограниченное повторное использование, распространение и воспроизведение на любом носителе при условии наличия соответствующей ссылки на оригинальную версию статьи.