

# ФАКТОРЫ ПРОИЗВОДСТВА

---

Орлова Анна

ЭБ01/1401

# План:

1. Чистый денежный поток, приведенная (дисконтированная) стоимость, внутренняя норма доходности.
2. Критерий экономической обоснованности инвестиционного проекта
3. Фактор времени и дисконтирование
4. Неопределенность: технологическая, внутренней и внешней среды
5. Риски, страхование, экономическая безопасность

# Чистый денежный поток

# Чистый денежный поток

$$\text{ЧДП} = \text{ПДП} - \text{ОДП}$$

- ЧДП — чистый денежный поток;
- ПДП — сумма положительного денежного потока (поступление денежных средств) за отчетный период;
- ОДП — сумма отрицательного денежного потока (расходование денежных средств) за отчетный период

# Дисконтирование

Чистая дисконтированная ценность

Разница между дисконтированной суммой ожидаемых доходов и издержками на инвестиции.

Внутренняя норма дохода

это тот максимальный уровень ставки %, на который может согласиться инвестор для привлечения инвестиционных средств на рынке ссудного капитала.

# Дисконтирование

## Дисконтированная стоимость

$$V_p = V_t / (1 + r)^t, \text{ где}$$

$V_p$  – дисконтированная стоимость;

$V_t$  – ожидаемая сумма в будущем;

$r$  – ставка процента (годовая);

$t$  – годы.

# Дисконтирование

## Чистая дисконтированная стоимость

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - IC;$$

NPV – чистый дисконтированный доход;

$CF_t$  – денежный поток в  $t$ -й период;

IC – инвестиционный капитал, представляет собой затраты инвестора в первоначальный временной период;

$r$  – ставка дисконтирования (барьерная ставка).

ионного проекта;

# Инвестиционный проект

- это программа мероприятий, с помощью которых осуществляются эффективные капитальные вложения для получения прибыли.



# Критерий экономической обоснованности инвестиционного проекта

- $NVP \geq 0$  инвестиционный проект можно считать вполне приемлемым, а вложения капитала целесообразным;
- $NVP \leq 0$  будет правильнее отказаться, т.к. вложения не окупятся и фирма-инвестор понесет убытки.

# Неопределенность

Технологическая  
неопределенность

Внутренняя среда

Внешняя среда

# Последствия неопределенности



Риск



Минимизация

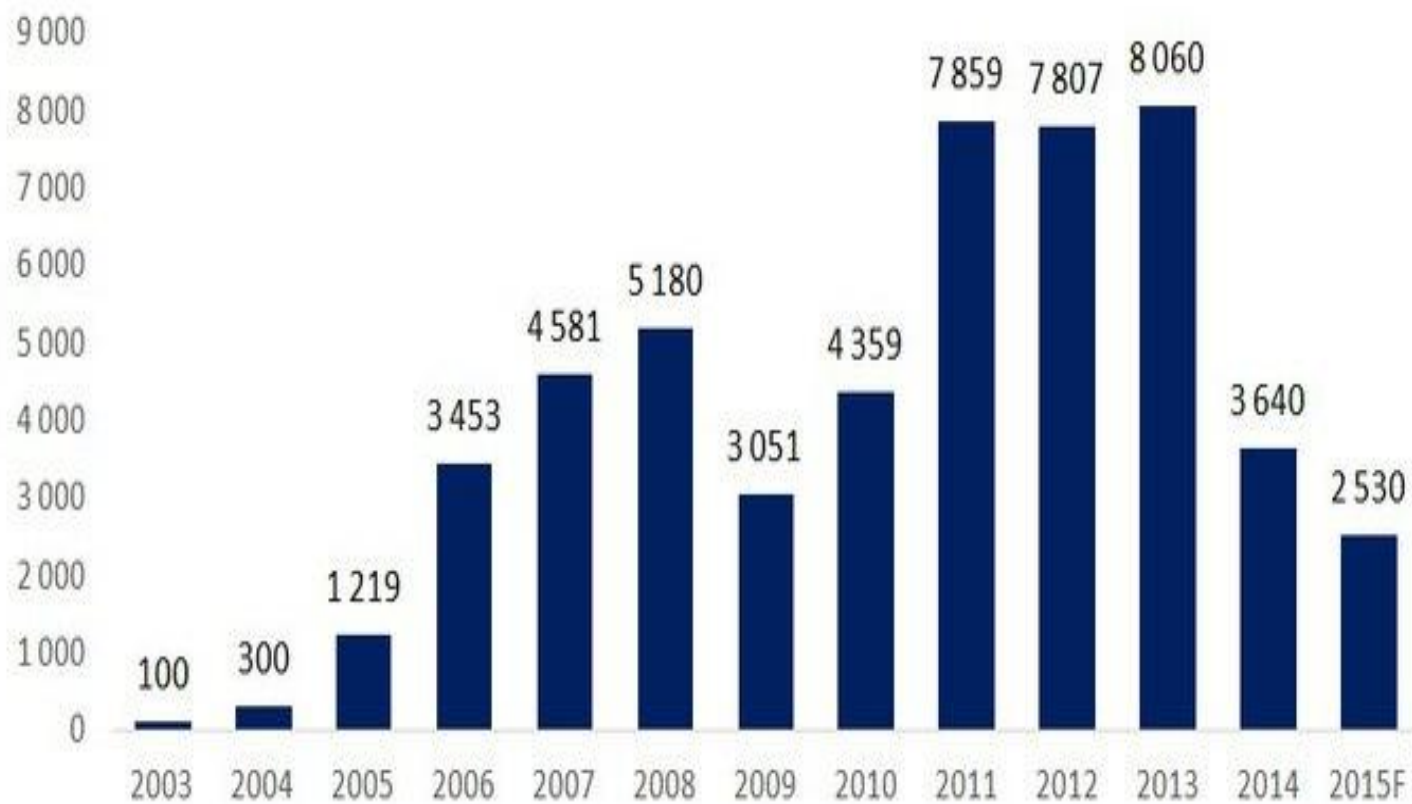


Страхование

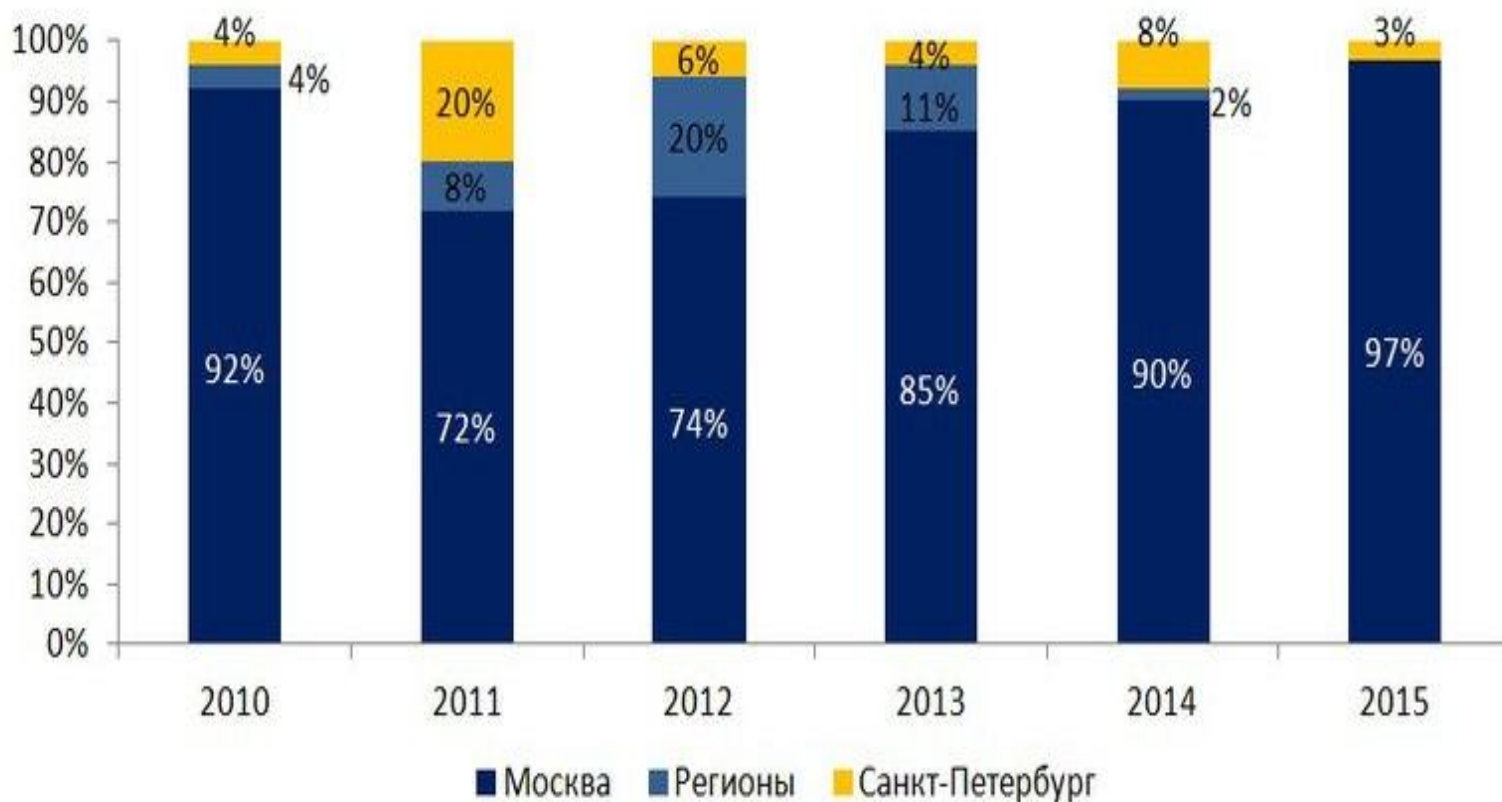


Экономическая безопасность

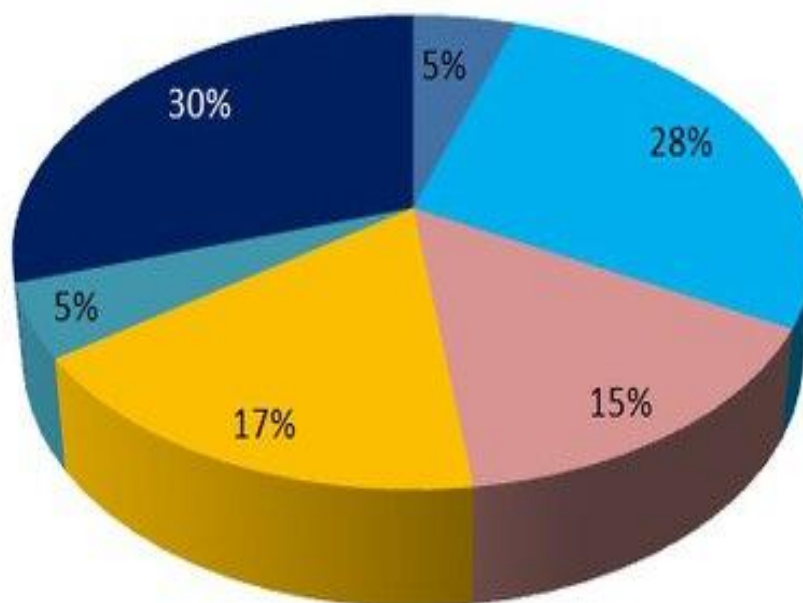
# Рынок инвестиций в недвижимость



# География инвестиций в недвижимость России



# Инвестиции по секторам недвижимости Москвы



■ Жилая недвижимость

■ Торговая недвижимость

■ Складская недвижимость

■ Гостиничная недвижимость

■ МФК

■ Офисная недвижимость

