

Альберто Мунос Кабанес, Альфонсо Херреро де Егана, Артуро Ромеро

Аналіз реальних опціонів. Життєздатність проектів у галузі нерухомості

Традиційні методи, що використовуються для оцінки проекту нерухомості, такі як статична чиста поточна вартість, мають певні обмеження, оскільки вони не враховують можливість зміни початкових умов проекту або змін у процесі його розробки. Метод реальних опціонів дозволяє гнучко оцінювати проект нерухомості, вдосконалюючи процес прийняття рішень, оскільки допомагає визначити оптимальну стратегію та терміни етапів будівництва. Стаття присвячена аналізу фактичного проекту нерухомості в Ла-Ріоха (Іспанія) з використанням різних варіантів оцінки його кінцевої чистої поточної вартості. Результати показують, що проект нерухомості був би прибутковим за кількома сценаріями, хоча оцінки можуть різнитися між різними типами опціонів. Це пов'язано з тим, що деякі опціони додають проекту більше цінності, ніж інші, залежно від їх вартості та невизначеності, яку вони усувають. Натомість, результати, отримані за допомогою традиційного статичного методу, змусили б забудовника повністю відкинути проект, оскільки його чиста поточна вартість була б негативною. Це підтверджує те, що використання простору для маневру при розробці проектів нерухомості створює додаткову цінність, дозволяючи забудовникам та інвесторам динамічно реагувати на зміни на ринку, приймати кращі інвестиційні рішення та знаходити можливості інвестування у нерухомість, які інакше взагалі б не розглядалися.

Ключові слова: нерухомість, оцінка інвестицій, реальні опціони

Класифікація JEL: C15, G13, O22



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.

Альберто Мунос Кабанес, Альфонсо Херреро де Эгана, Артуро Ромеро

Анализ реальных опционов. Жизнеспособность проектов в сфере недвижимости

Традиционные методы, используемые для оценки проекта недвижимости, такие как статическая чистая текущая стоимость, имеют некоторые ограничения, поскольку не учитывают возможность изменения начальных условий проекта или изменений в процессе его разработки. Метод реальных опционов позволяет гибко оценивать проект недвижимости, усвершенствуя процесс принятия решений, поскольку помогает определить оптимальную стратегию и сроки этапов строительства. Статья посвящена анализу фактического проекта недвижимости в Ла-Риоха (Испания) с использованием разных вариантов оценки его конечной чистой текущей стоимости. Результаты показывают, что проект недвижимости был бы прибыльным согласно нескольким сценариям, хотя оценки могут отличаться между разными типами опционов. Это связано с тем, что некоторые опционы добавляют проекту больше ценности, чем другие, в зависимости от их стоимости и неопределенности, которую они устраняют. Зато результаты, полученные с помощью традиционного статистического метода, заставили бы застройщика полностью отвергнуть этот проект, поскольку его чистая текущая стоимость была бы отрицательной. Это подтверждает то, что использование пространства для маневра при разработке проектов недвижимости создает дополнительную ценность, позволяя застройщикам и инвесторам динамично реагировать на изменения на рынке, принимать лучшие инвестиционные решения и находить возможности инвестирования в недвижимость, которые иначе вообще бы не рассматривались.

Ключевые слова: недвижимость, оценка инвестиций, реальные опционы

Классификация JEL: C15, G13, O22



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.