

Лесные угодья являются в прямом и переносном смысле объектом инвестиции роста, но при этом их риск, и, следовательно, доходность должны быть больше, чем для инвестиций в сельскохозяйственную землю. *Коммерческая недвижимость* более чувствительна к экономическим колебаниям, что наряду с относительной эластичностью запаса и сокращением потенциала роста вследствие износа, объясняет более высокий уровень доходности по сравнению с двумя предыдущими типами недвижимости. *Промышленная недвижимость* еще в большей степени, чем коммерческая, чувствительна к экономической конъюнктуре. Для *жилой недвижимости* уровень доходности, как правило, считается самым высоким вследствие высоких издержек управления и эксплуатации.

Качество инвестиции. Характеризуется как качеством юридических прав, так и качеством недвижимости, как физического объекта. Для крупных институциональных инвесторов качество инвестиции, как правило, является одним из основных определяющих факторов при выборе объектов для инвестиций.

Качество юридических прав, или интересов, определяется условиями договоров аренды. Сроки аренды, условия и сроки пересмотра арендной платы, распределение расходов на эксплуатацию и ремонт между арендатором и арендодателем, наличие солидных (“якорных”) арендаторов – эти и другие особенности договора аренды будут определять риск денежных потоков владельцу полного права собственности.

Качество физической недвижимости определяется возрастом и состоянием здания, соответствием его дизайна и объемно-планировочного решения современным рыночным стандартам, а также местоположением. Качество здания будет не только привлекать арендаторов, но также определять темп износа и потенциал роста арендной платы.

ОБЪЕКТНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЕ СУБД

Е.В. Анохин

Научный руководитель – *Т.Р. Разорёнова*

Белорусский национальный технический университет

В 1997 г. наметился заметный сдвиг в области освоения объектных СУБД. Уже существуют примеры практического их использования крупными биржами, банками, страховыми компаниями, а также в сфере производства и телекоммуникаций, где базам данных, содержащим гигабайты информации, приходится обслуживать сотни пользователей. Они оказались хорошей альтернативой в тех случаях, когда применение реляционных БД вынуждало строить сложную схему с чрезмерно большим числом межтабличных связей.

Благодаря значительному прогрессу в развитии объектной технологии, за последние пять лет производителям удалось довести свои ООСУБД до такого уровня, что они стали вполне отвечать реальным требованиям рынка.

Несмотря на то, что технология объектных СУБД созрела для крупных проектов, для действительно массового ее распространения необходим специальный инструментарий.

В настоящий момент ощущается настоятельная потребность в интеграции ООСУБД с существующими инструментальными средствами. Разработчики уже сегодня могли бы продуктивно использовать версии Visual Basic, Power Builder, Forte или Delphi, поддерживающие ООСУБД. Большинство продуктов для создания приложений в той или иной мере являются объектно-ориентированными, но работают по-прежнему с реляционными БД. Специалисты считают, что партнерство производителей ООСУБД и средств программирования способно привести к появлению необходимого инструментария.

Эксперты уже неоднократно объявляли наступающий год “годом объектных баз данных”, однако сейчас все говорит о том, что 2003 г. действительно имеет шансы наконец им стать. Основными стимулами растущего интереса к ООСУБД аналитики считают расширение применения мультителера-приложений и новых средств, улучшающих их взаимосвязь с существующими базами данных.