

## ЭКОНОМИКА

УДК 338.012

ББК 65.05

П68, Б39

Московский городской университет управления Правительства Москвы

Прыкина Лариса Викторовна, Безбородова Ольга Александровна

e-mail: [balista07@yandex.ru](mailto:balista07@yandex.ru)

### КЛАССИФИКАЦИЯ ВИДОВ РИСКОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Авторы статьи раскрывают существо реализации инвестиционных проектов в строительной сфере, дают принятый в настоящее время перечень рисков в этой сфере, а затем, выделив этапы жизненного цикла инвестиционных проектов, предлагают на этой основе новую систему классификации рисков. Ценность данной классификации определяется тем, что для каждого этапа определен полный комплекс рисков, связанных с этим этапом. Это позволяет заблаговременно готовить комплекс мер по нейтрализации этих рисков по этапам жизненного цикла инвестиционных проектов, что чрезвычайно важно для эффективного устранения негативных последствий этих рисков.

Prykina L.V., Bezborodova O.A.

e-mail: [balista07@yandex.ru](mailto:balista07@yandex.ru)

### CLASSIFICATION OF THE TYPES OF RISKS IN THE IMPLEMENTATION OF INVESTMENT PROJECTS FOR CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

The authors reveal the essence of the implementation of investment projects in the construction sector, give the currently accepted list of risks in this area, and then by selecting the stages of the life cycle of investment projects suggest on that basis a new classification of risks. The value of this classification is determined by the fact that for each phase we identified a full range of risks associated with each stage. This allows you to prepare in advance a set of measures to neutralize these risks in life cycle stages of investment projects, which is essential for the effective elimination of negative effects of these risks.

**Ключевые слова:** инвестиционный проект, риски, этапы жизненного цикла проекта, управление рисками

**Key words:** investment project, risks, stages of the project life cycle, risk management

Под инвестиционным проектом понимается комплекс мероприятий, направленных на достижение сформулированной цели с привлечением инвестиций [1]. Мероприятия по инвестированию в материальные и финансовые активы непрерывно сопровождаются риском. Поэтому инвесторы при размещении капитала с целью его приумножения должны считаться с ролью риска.

Риск (от латинского «risicare») – степень опасности подвергнуться воздействию отрицательных событий и их возможных последствий [2]. Риск следует отождествлять со свободным выбором. Й. Пфедфер определил отношение между риском и неопределенностью следующим образом: «Риск ... представляет собой комбинацию нескольких видов азарта, он измеряется вероятностью; неопределенность измеряется уровнем меры. Риск – это состояние мира; неопределенность – состояние воображения» [3].

Любая строительная деятельность в России, особенно по возведению жилых домов, относится к высокорискованной сфере. В этой связи участники инвестиционных проектов строительства объектов недвижимости должны:

- 1) выявлять все возможные риски;
- 2) правильно их оценивать;
- 3) предпринимать решения для снижения рисков.

На рисунке представлена схема взаимосвязей участников инвестиционного проекта недвижимости.

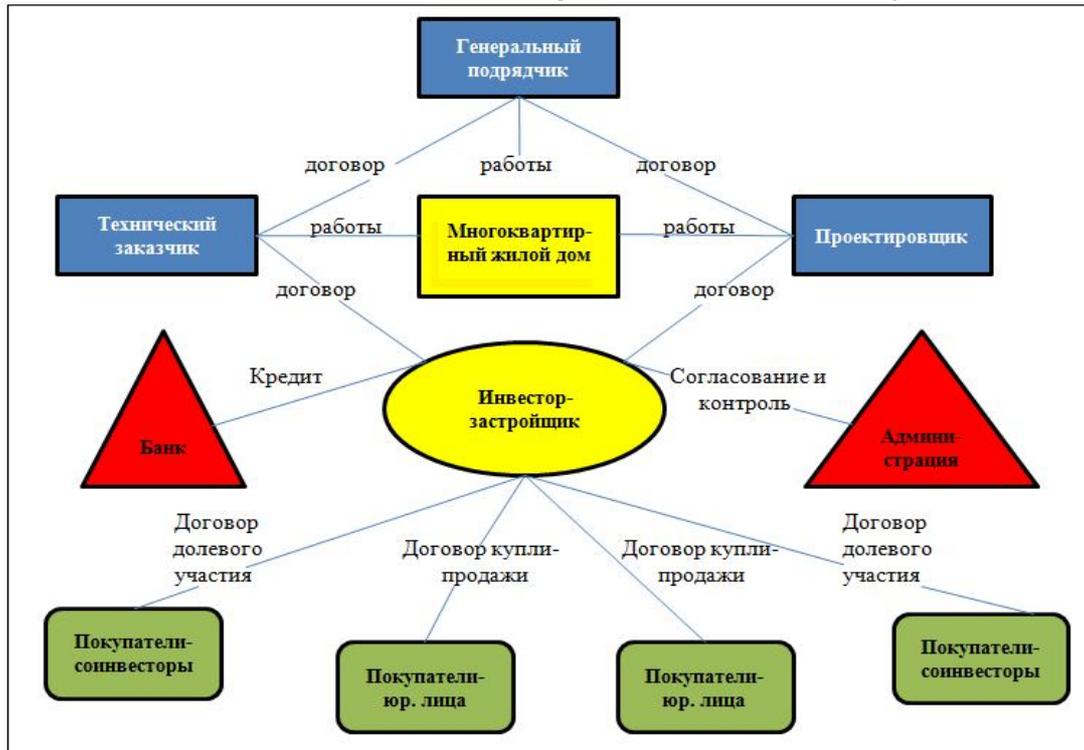
К участию в инвестиционном проекте обычно привлекаются на договорной основе консалтинговые и маркетинговые агентства, проектные и строительные компании.

Все виды рисков в строительной отрасли, так или иначе, могут быть отражены финансовыми измерениями. Риски могут увеличивать затраты по проекту или сделке, что приведет к снижению доходов. Если учесть специфику инвестиционно-строительной деятельности, то можно выделить следующие виды типичных рисков в данной отрасли [4]:

1. Увеличение размера вложений (ошибки в проектно-сметной документации, ускорение графика освоения средств, неучтенные маркетинговые расходы, рост стоимости строительства).
2. Неполное вложение со стороны участников проекта (увеличение расходов при заключении инвестиционного контракта и согласованиях, срыв ряда обязательств городскими организациями, недополучение предоплат от клиентов, срыв сроков поставок комплектующих и строительства в целом, повышение цен на работы, услуги и поставки).
3. Повышение потребности инвестора (застройщика) в доходах (изменение условий финансирования со стороны организации, предоставившей инвестиционные ресурсы, неправильное определение рентабельности проекта, влекущее за собой его удорожание и нежизнеспособность).
4. Сокращение доходов из-за общерыночной ситуации (продажа по цене ниже запланированной, сбыт в объемах ниже запланированного, увеличение текущих маркетинговых расходов, низкий спрос на строительный объект со стороны покупателей).
5. Перераспределение доходов в пользу прочих участников проекта (изменение проекта или сокрытие доходов его инициатором, неучтенные обязательства инициатора проекта, увеличение доли (вознаграждения) города, рост скидок покупателям, захват рынка конкурентом, рейдерские атаки на строительный объект).
6. Недостижение доходов от реализации проекта из-за недостаточной его проработки (недостатки маркетинговых исследований, недостатки инфраструктуры объекта, потребительские ограничения продукции, экологические ограничения, низкое качество комплектующих).
7. Недостижение доходов из-за сокращения вложений капитала со стороны ряда участников (недостатки строительства, выявленные в процессе эксплуатации, изменение политики городских властей, ужесточение контроля городских организаций, некачественное управление, низкая квалификация персонала).

8. Сокращение или прекращение доходов в связи с изменениями социально-политической ситуации (непредвиденные изменения законодательства, смена администрации города, области, влекущая возможность пересмотра договорных обязательств, вплоть до разрыва инвестиционного контракта).

Схема взаимосвязи участников инвестиционного проекта недвижимости. Рис.1



При этом каждый проект включает в себя ряд стадий, каждую из которых сопровождают определенные группы рисков, которые могут отрицательно повлиять на ожидаемую прибыль от реализации проекта. В инвестиционно-строительной деятельности обычно выделяют 3 основные фазы инвестиционного проекта (фазу планирования, фазу реализации, эксплуатационную фазу). Например, выделяется следующая последовательность этапов жизненного цикла инвестиционных проектов [5]:

1. Концептуальная стадия, на которой изучается необходимость во вложениях и принимается предварительное решение. Этот этап включает анализ параметров будущего проекта, наличие ресурсов для его реализации.
2. Планирование. Изучение возможных вариантов реализации предполагаемого проекта, оценка затрат с учетом альтернативных вариантов технологических и конструктивных особенностей проекта и стройплощадки. Прорабатываются различные варианты проекта. Принятие окончательного инвестиционного решения и определение источников финансирования.
3. Проектирование. Выбор участников проектирования, строительства, поставки ресурсов. Разработка технико-экономического обоснования проекта. Организация проектирования с разработкой разделов проекта (общая пояснительная записка; генплан и транспорт; технологические решения; организация и условия труда работников; организация и управление строительством; архитектурно-строительные решения; инженерное оборудование, сети и системы; сметная документация и эффективность инвестиций). Утверждение проекта.
4. Выполнение строительных работ. Организационно-технологическая подготовка строительства. Определение порядка выполнения исполнительной документации и осуществление надзора со стороны заказчика и авторского надзора. Разработка пуско-наладочных работ, ввод объекта, выход на проектную мощность.
5. Эксплуатация объекта. Реализация строительной или иной продукции. Возврат финансовых ресурсов. Расширение и модернизация. Работы по поддержанию и ремонту.

Из высказанных положений видно, что, в конечном счете, риски оказывают отрицательное влияние на эффективность реализации инвестиционного проекта, которая может снижать потенциальную привлекательность проекта (таблица).

К рискам строительства в настоящее время следует также отнести рыночные и сбытовые риски, эксплуатационные и коммуникационные риски.

К рыночным и сбытовым рискам относятся риски неуспешной реализации квартир, удорожания строительной продукции и соответственно стоимости квадратного метра жилья, социальные и кредитно-финансовые риски. Для минимизации рыночных рисков концепция современной жилой застройки должна предполагать возведение домов европейского уровня качества, наличие общепринятой инженерной инфраструктуры и создание близлежащей социальной инфраструктуры.

Эксплуатационные и коммуникационные риски снижаются тем, что государство в настоящее время часть ответственности берет на себя (например, не осуществляет сдачи в аренду, приватизации, продажи земельных участков инвестиционного объекта, оказывает содействие в предоставлении необходимых мощностей энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение объекта).

Кроме этого все виды рисков, связанные с инвестиционными проектами, можно определить по качественному и количественному их признакам и исчислить или измерить их вероятные прогнозные величины:

Анализ рисков проектов может быть:

- Качественный (идентификация рисков проекта, установление причин и факторов, определяющих виды рисков, стоимостная оценка последствий действия рисков).
- Количественный (определение размеров и степени рисков по стадиям и проекту в целом).

Поскольку любые действия возможны только во времени, то и риск в статике (риск потерь реальных активов вследствие нанесения ущерба собственности) переходит в риск в динамике (изменение стоимости капитала, изменение спроса на рынке).

Классификация рисков по стадиям жизненного цикла инвестиционно-строительных проектов. Табл.1.

<b>Концептуальная стадия</b>	
<b>Виды рисков</b>	<b>Отрицательное влияние на эффективность реализации инвестиционного проекта</b>
Доступность подрядчиков на месте	Опасность завышения стоимости работ из-за монопольного положения подрядчика
Выбор транспортных узлов и схем взаимосвязи их со строительными площадями	Дополнительные затраты на создание подъездных путей, повышенные эксплуатационные расходы
Выбор схем инженерных сетей	Дополнительные капиталовложения на подвод электроэнергии, тепла, воды
Отношение местных властей	Возможность введения ими дополнительных ограничений, осложняющих реализацию проекта
Наличие альтернативных источников сырья	Опасность завышения цен при монопольном положении подрядчика.
<b>Планирование</b>	
Неопределенные затраты, в т.ч. из-за инфляции	Увеличение объема заемных средств
Платежеспособность заказчика	Увеличение объема заемных средств и снижение чистой прибыли из-за выплат процентов
Неустойчивость спроса	Падение спроса с ростом цен
Неплатежеспособность потребителей	Падение продаж
Появление альтернативного продукта	Снижение спроса
Снижение цен конкурентами	Снижение цены
Увеличение производства у конкурентов	Падение продаж или снижение цен
Рост налогов	Уменьшение чистой прибыли
Угроза забастовки	Штрафы за нарушение договоров
<b>Проектирование</b>	
Трудности с набором квалифицированной рабочей силы	Увеличение затрат на комплектование
Несвоевременная подготовка ИТР и рабочих	Увеличение срока выхода на проектный режим
Недостатки проектно-изыскательских работ	Рост стоимости строительства, затяжка с вводом мощностей
<b>Выполнение строительных работ</b>	
Недобросовестность подрядчика	Увеличение сроков строительства
Недостаточный уровень зарплаты	Текущая кадров – снижение производительности труда
Низкая квалификация кадров	Снижение ритмичности, рост брака, увеличение аварий
Создание социальной инфраструктуры	Рост непроизводительности затрат
Увеличение производства у конкурентов	Падение продаж или снижение цен
<b>Эксплуатация</b>	
Появление альтернативного продукта	Снижение спроса
Снижение цен конкурентами	Снижение цены
Рост налогов	Уменьшение чистой прибыли
Недоделки и брак	Дополнительные затраты по устранению брака

Таким образом, для инвестиционных проектов строительства жилья управление рисками имеет большое значение и разнообразие. При этом особое внимание следует уделять:

- профилактике (предотвращению) риска путем создания качественной проектной документации и соблюдения стандартов при строительстве;
- уклонению от нежелательных рисков (отказ от ненадежных партнеров; страхование инвестиционно-строительной деятельности; поиск «грантов»; своевременное оформление документации, минимизация кредитных ресурсов и т.д.);
- локализации риска, включающей выделение «экономически опасных» участков деятельности в структурно и финансово самостоятельные подразделения;
- диссипации риска, т.е. распределению ответственности между партнерами по бизнесу; распределению риска по этапам работы (по временным отрезкам);
- получению дополнительной информации (снижение неопределенности по вопросам потребительского спроса на жилье, его структуру, платежеспособность населения и т.п.).

Авторы ставят перед собой задачу научно-аналитически обосновать и минимизировать основные риски строительной деятельности. Это позволит разработать и внедрить системы управления рисками как неотъемлемую задачу при реализации инвестиционного проекта в строительстве. Проведенный анализ показывает, что разнообразные риски присутствуют и меняются во времени при реализации инвестиционных проектов на всех стадиях жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта, на которые следует обращать большое внимание, особенно при осуществлении инвестиционных проектов [2]. В каждом конкретном случае следует обосновывать значимость и степень влияния рисков.

**Библиография:**

1. Ткаченко И.Ю. Инвестиции: учеб. пособие / И.Ю. Ткаченко, Н.И. Малых. – М.: Издательский центр «Академия», 2009. – С.59.
1. Управление рисками в недвижимости: учебник / под общ. ред. П.Г. Грабового. - М.: Проспект, 2012. – 424 с.
2. Островская Э. Риск инвестиционных проектов. Пер. с польского. - М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – С.29.
3. Жидких И.Н. Научно-методические основы управления рисками инвестиционных проектов промышленных предприятий: на примере строительного комплекса: дис. ... кандидата экономических наук. М., 2009. – С.53.
4. Костенко Л.Ю. Система управления инвестиционной деятельностью в строительстве: дис. ... кандидата экономических наук. – М., 2004. – С.22.