

Даурбеков Азамат Магомедович

студент

Даурбеков Хамзат Магомедович

студент

Кациев Зураб Вахаевич

студент

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский
государственный строительный университет»

г. Москва

КЛАССИФИКАЦИЯ РИСКОВ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Аннотация: представленная статья посвящена оценке риска и неопределенности девелоперских проектов. Представлен алгоритм управления рисками и методы количественного анализа рисков.

Ключевые слова: управление, риск, неопределенность, девелопмент, инвестиционный риск, предпринимательский риск, снижение строительных рисков, рыночные риски, пути снижения рисков, финансовые институты.

Инвестиционная деятельность предполагает наличие определенного набора рисков. Оценка данных рисков в строительной сфере весьма сложна, поскольку строительство – специфическая отрасль, которая характеризуется высокой материалоемкостью и капиталоемкостью, уникальностью каждой строительной продукции, многообразием и сложностью производственных процессов, длительностью производственного цикла, зависимостью от местных условий, большие размеры конечной продукции, и самое важное имеет длительный срок службы. С точки зрения экономических особенностей, строительство характеризуется большим количеством участников строительства и многообразием связей между строительством и другими отраслями, это связано с тем, что производственный

процесс не может быть начат без определенных материалов, оборудования, машин и механизмов.

Существуют 2 фактора, которые лежат в основе рисков: *вероятность* и *неопределенность*. При этом вероятность предполагает возможность получения конкретного результата, а неопределенность связана с фрагментарностью или недостаточностью информации об условиях реализации проекта, в том числе о связанных с ними издержках и результатах.

Под *риском инвестиционной деятельности* понимается возможность возникновения таких условий, которые приведут к негативным последствиям для всех или отдельных участников проекта.

Инвестиционные риски могут быть классифицированы различным образом.

Существуют основные риски, которые нужно учитывать при реализации проектов в строительстве.

Систематический риск характеризуется определенными внешними условиями. К систематическим рискам можно отнести политическую и экономическую ситуацию, а также природные катаклизмы.

Несистематические риски присущи конкретному субъекту, они зависят от его состояния и определяются его конкретной спецификой.

Кроме того, существуют общие риски, которые охватывают все стадии инвестиционного проекта. К таким рискам относятся: неразвитость гражданского и корпоративного законодательства; слабое страхование, система руководства и корпоративного управления и т. д.

Риск инвестора. Инвестор может понести финансовые потери вследствие банкротства фирмы, остановки строительства, возникновения форс-мажорных обстоятельств.

Риск застройщика. Риск не востребованного жилья. На спрос в данном случае могут влиять различные факторы – от неконкурентоспособности самой фирмы до экономического кризиса в стране.

Риск заказчика. Поскольку заказчик принимает на себя функции управления финансовым проектом строительства, то он несет все финансовые риски, присущие инвестиционному проекту (риск упущенной выгоды, риск отдельной финансовой операции, риск превышения расходов в связи с ростом цен на сырье и материалы и т. д.).

Риск подрядчика и генерального подрядчика. Подрядчики, привлекаемые к реализации проекта, зачастую берут на себя обязательства, с которыми они не в состоянии справиться.

Риск проектировщика. Для проектировщика риск заключается в том, что заказчик может не принять, разработанный им проект, либо заставит внести в проект существенные изменения.

Риск пользователя объекта жилищного строительства (потребителя). Для потребителя риск, прежде всего, связан с качеством приобретаемого жилья, поскольку он не владеет информацией о качестве материалов, используемых при строительстве дома, об условиях, при которых осуществлялось строительство.

Для анализа рисков инвестиционных проектов рассмотрим жизненный цикл строительного объекта. Существует две основные стадии: стадия реализации проекта, эксплуатационная стадия, которые подразумевают собой инвестиционный риск и предпринимательский риск соответственно.

Рассмотрим инвестиционный риск.

На стадии инвестиционного проекта необходимо произвести технико-экономическое обоснование проекта. Для снижения рисков следует уделить особое внимание рыночной состоятельности проекта. С данной целью существует необходимость проведения маркетинговых исследований, которые подразумевают анализ текущего состояния рынка и, соответственно, анализ состояния рынка на момент сдачи объекта в эксплуатацию.

Также важно привлечь к работе специализированные консалтинговые и юридические фирмы, чтобы снизить юридические риски, связанные с разработкой комплекса разрешений и свидетельств, сопровождающих проект.

Таблица 1

Классификация рисков в соответствии с ЖЦ строительной продукции

Классификация рисков в соответствии с ЖЦ строительной продукции	
Риски на стадии реализации проекта	Риски на эксплуатационной стадии
Инвестиционный риск	Предпринимательский риск
<ul style="list-style-type: none"> – незавершение строительства; – риск превышения затрат; – производственный риск; – риски, связанные с рынком; – финансовые риски; – риск превышения сметной стоимости проекта; – риск задержки сдачи объекта; – риск некачественного выполнения инженерных изысканий территории под строительство; – риск выбора некачественной архитектурной концепции проекта, – риск непрохождения экспертизы проекта 	<ul style="list-style-type: none"> – риск полной или частичной нереализации; – риск возникновения гражданской ответственности
Форс-мажорные риски	
Административные риски	
Неразвитость гражданского и корпоративного законодательства	
Методы снижения рисков	
<ul style="list-style-type: none"> – надежные и опытные подрядчики и проектировщики; – жесткий контроль за ходом строительства со стороны финансового института; – правильное финансовое структурирование сделки 	<ul style="list-style-type: none"> – оценка рыночной состоятельности проекта путем проведения маркетинговых исследований; – четкое определение целевой аудитории
<p>формирование финансового резерва, на случай срыва сроков и или других незапланированных обстоятельств, приводящих к увеличению бюджета. Для надежности строит закладывать 10–15% от сметной стоимости строительства.</p>	
<p>понимание путей снижения рисков и успешное их снижение зависит от слаженной работы всех участников строительного проекта, среди которых важную роль играют финансовые институты (банки, финансовые фонды, финансовые компании), и компания-оператор, подрядчики и инвесторы.</p>	

Таким образом, если разделить все риски на управляемые и неуправляемые, то только форс-мажорные риски не поддаются прогнозированию и, соответственно, к ним сложнее всего подготовиться. Для таких целей следует наладить процесс производства и реализации строительного проекта путем снижения всех управляемых и прогнозируемых рисков. Тем самым, степень воздействия форс-мажорных рисков будет сведена к минимуму.

Список литературы

1. Васильев В.М. Организация и управление в строительстве. Основные понятия и термины: Учеб.-справ. пособие / В.М. Васильев, В.В. Исаев, Ю.П. Панибратов. – СПб: АСВ, 2007. – 316 с.
2. Бежан Л.К. Риски при финансировании инвестиционных строительных проектов // Молодой ученый. – 2013. – №11. – С. 284–286.
3. Степанов И.С. Экономика строительства: Учебник. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат 2010. – 620 с.