

Пигалкина Александра Сергеевна

студентка

Научный руководитель

Беланова Наталия Николаевна

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Самарский государственный

экономический университет»

г. Самара, Самарская область

КЛАССИФИКАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РИСКОВ НА ПРИМЕРЕ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: в статье рассматривается необходимость оценки рисков инвестирования, их многообразии, обуславливающие особенности среды, в которой функционируют предприятия. Для наиболее предметного и подробного рассмотрения видов риска автором была выбрана сфера жилищного строительства, одна из важных отраслей российской экономики. На примере данной сферы рассмотрены виды рисков, приведены их примеры, что предоставляет рассмотреть меры, позволяющие нивелировать их.

Ключевые слова: жилищное строительство, инвестиции, риски, классификация рисков, норма дохода.

В существующей экономической ситуации все более привлекательными для инвестиций становятся сферы, развитие которых поддерживает государство. К таким относится АПК, ИТ, жилищное строительство и другие. В данной статье более подробно будет рассмотрена последняя отрасль как одна из самых привлекательных для инвесторов и предпринимателей.

В текущий момент времени существует множество мер поддержки указанной сферы, например, введение специальных финансовых инструментов (инфраструктурных облигаций) [4] для льготного кредитования застройщиков, введение программ, позволяющих различными способами получать в аренду земли,

находящиеся в государственной собственности, введение моратория на банкротство, а также внедрения государственных программ, устанавливающих цели по строительству более 120 миллионов квадратных метров в год [5]. При этом стимулируется и спрос на рынке недвижимости, что также положительно влияет на привлекательность данной отрасли, например, вводится льготное ипотечное кредитование для приобретения жилья.

Однако в рыночной экономике невозможно постоянное процветание: на макроуровне фаза бума сменяется фазой кризиса, на уровне организации фазу зрелости замещает фаза спада. Такие перемены связаны с функционированием предприятия в среде неопределенности (неполноты и неточности информации), вследствие недостаточности данных о внешних и внутренних условиях существования фирмы невозможна точная оценка прогнозируемых показателей предпринимательской деятельности, а, значит, организация может столкнуться с рисками – вероятностью возникновения каких-либо событий, влияющих на получение нацеленных результатов.

При выборе объектов предпринимательской деятельности для инвестирования субъекты должны наиболее точно оценивать риски, с которыми сопряжена та или иная организация. При принятии решений о вложении капитала инвесторы должны рассчитать величину рискованной премии и включить ее в норму дохода для наиболее точного отражения эффекта и эффективности, которые генерируются в результате функционирования предприятия.

Для наиболее точной оценки величины нормы дохода инвесторы должны рассмотреть множество видов рисков, а также вероятности их появления и ущерб, который может быть получен в результате реализации указанных событий [3, с. 50].

При выделении видов инвестиционных рисков будет использована классификация М.И. Римера, в которой используются несколько признаков, позволяющих наиболее точно и разносторонне охарактеризовать возможные негативные события.

К первому классификационному признаку М.И. Ример относит риски по источникам возникновения: внутренние (диверсифицируемые) и внешние (недиверсифицируемые). Внутренний риск связан, прежде всего, с особенностями

функционирования самого предприятия, определяемыми его технико-технологическим оснащением, квалификацией персонала организации, эффективностью управления производственным процессом и т. д. В сфере жилищного строительства к такому виду риска может быть отнесено неполучение договора на осуществление комплексного развития территории из-за непрофессионализма работников, подготавливавших документы и ведших переговоры. Вероятность возникновения указанных событий можно уменьшить путем правильного распределения капитала (пригласить более опытных работников, тем самым повысив уровень расходов на заработную плату, при этом частично сократить создание запасов, что уменьшит долю неиспользуемых денежных средств). Недиверсифицируемый риск не связан непосредственно с организацией, он возникает во внешней среде, но при этом влияет на стабильное функционирование компании. Примером такого риска в жилищном строительстве является ужесточение правил землепользования и застройки, которое повлечет за собой существенное изменение процессов и их последовательности в производственной деятельности, что, в свою очередь, повлияет на прогнозируемые показатели.

Вторым классификационным признаком, по которому происходит выделение типов риска, является степень влияния на предприятие. Различают допустимый, критический и катастрофический риски. Допустимый связан с потерей части прибыли, например, расторжение договоров с некоторыми покупателями, а значит, вывод денежных средств со счетов эскроу. Критический риск имеет место при потере расчетной выручки – жилые площади построены на непривлекательных для населения территориях (отсутствие инфраструктуры, удаленность от развитой части города), что приводит к утрате всей или некоторой доли выручки. Катастрофический риск связан с потерей вложенных инвестиций или всего имущества, например, фирма начала возведение жилого здания, однако неожиданно произошло землетрясение, никогда не случавшееся в регионе строительства, следовательно, конструкция была недостаточно устойчива и разрушилась, компания потеряла все вложенные средства.

Третий признак для классификации – в зависимости от характера проявления. Выделяют первую и вторую группу. К первой группе относятся риски, характеризующиеся статистическими закономерностями, например, поломка строительного оборудования, такой риск можно заранее предусмотреть и применить меры, снижающие вероятность его наступления, проведя предупреждающие ремонтные работы. Ко второй группе относят непредсказуемые риски, например, пандемия Covid-19, из-за влияния которой застройщики были вынуждены приостановить работы, а, следовательно, нарушались сроки сдачи работ, получение выручки переносилось на неопределенное время.

Четвертый классификационный признак – по направлениям отражения рисков в расчетах эффективности, выделяют первую, вторую и третью группы. К первой группе относят те риски, предотвращение которых связано с процессом технико-экономического обоснования степени надежности систем проекта, например, это может быть недостаточное изучение местности, ее сейсмических особенностей, что может привести к необратимым последствиям. Однако более глубокая проработка информационной базы позволит избежать возникновения негативных событий (риски несоответствия требованиям государства или разрушения). Ко второй группе относят предсказуемые риски, которые инвесторы учитывают в норме дохода, например, вероятность снижения спроса со стороны потребителей, что уменьшит объем реализованного жилья, возможность такого поведения на рынке может быть учтена инвесторами исходя из изучения закономерностей поведения потребителей. К третьей группе относят риски, влияние которых на эффективность проекта может быть установлено только при сценарии, заданном инвестором, при анализе чувствительности проекта. То есть такие риски непредсказуемы, например, это непрогнозируемое снижение выручки, повышение издержек, увеличение темпов инфляции, рост ключевой ставки (что оказывает негативное влияние на спрос вследствие повышения стоимости привлечения денежных средств с помощью ипотечного кредитования) и т. д.

К последнему классификационному признаку относят разделение по методам оценки в зависимости от направления отражения рисков в расчетах эффективности. Выделяют расчетно-аналитический, статистический, экспертный и метод критических показателей. Расчетно-аналитический представляет собой возможность оценить возникновение рисков на конкретном предприятии при использовании его массивов данных, например, оценить вероятность превышения первоначально установленной сметы строительства. К статистическому методу относят риски, которые возникали в отрасли или стране, для их оценки необходимо иметь большой ряд данных, отражающих частоту их возникновения, например, неполучение права на аренду на аукционе, измерить указанную вероятность можно при изучении статистики по аналогичным предприятиям. К экспертному методу относят риски, частоту возникновения которых невозможно проследить в силу отсутствия каких-либо закономерностей или достаточного массива данных, например, риск существенного падения цен на жилые площади, что снизит прибыль, получаемую застройщиками. К методу расчета критических значений относят расчет точки безубыточности, то есть такого объема продаж в натуральном или денежном выражении, при котором все затраты будут покрыты, но при этом предприятие не будет получать прибыль. Чем ниже значение данного показателя, тем более устойчивым будет предприятие в условиях неопределенности.

Правильно определенные риски и хорошая система управления ими может дать фирме всестороннее усиление у нее имеющихся конкурентных преимуществ и новые конкурентные преимущества [1, с. 75]. Рассмотрение рисков при применении различных классификационных признаков позволяет наиболее точно и полно описать особенности функционирования организации во внешней среде, выделить характерные черты и явления, которые могут возникнуть на микроуровне и макроуровне, а также разработать меры по снижению или нивелированию некоторых из них, что позволяет снизить неопределенность среды, в которой действует организация. Чем более глубоко проработана рисковая со-

ставляющая при определении нормы дохода, тем больше она соответствует интересам инвестора, что позволяет ему наиболее эффективно вложить денежные средства и получить при этом ожидаемый доход.

Осознание многообразия рисков позволяет подготовиться руководству предприятия к различным вариантам развития событий, разработать планы по снижению последствий наступления некоторых из них, что делает организацию более устойчивой к изменениям внешней и внутренней среды. Всесторонний анализ рисков позволяет фирмам удерживать позиции на рынке и расширять зоны влияния с учетом вероятности возникновения неблагоприятных событий.

Список литературы

1. Вяткин В.Н. Риск-менеджмент: учебник / В.Н. Вяткин, В.А. Гамза, Ф.В. Маевский. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2023. – 365 с.
2. Гончаренко Л.П. Менеджмент инвестиций и инноваций: учебник / Л.П. Гончаренко. – М.: Кнорус, 2021. – 160 с.
3. Евстифеева У.В. Оценка потенциальных рисков при инвестициях / У.В. Евстифеева, П.В. Перминова // Форум молодых ученых. – 2022. – №2 (66) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-potentsialnyh-riskov-pri-investitsiyah> (дата обращения: 22.10.2023).
4. Новый инструмент: чем выгодны инфраструктурные облигации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://дом.пф/media/smi/Novy-instrument-chem-vygodny-infrastrukturnye-obligacii/> (дата обращения: 22.10.2023).
5. Указ Президента Российской Федерации от 21.07.2020 №474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».