

УДК 336.33

СПЕЦИФИКА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ РИСКОВ В СФЕРЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Клепец Д.Д.

студент магистратуры

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

Москва, Россия

Аннотация

Цель статьи: выявление особенностей возникновения рисков в сфере девелопмента. Методы: анализ и синтез, обобщение. Результаты: в ходе исследования было выявлено, какие риски необходимо учитывать еще на стадии разработки проекта в сфере девелопмента, каким образом они могут повлиять на реализацию проекта. Выводы: в заключение автором сделаны выводы, что финансовые и рыночные риски, а также риски общегосударственного характера должны быть заложены в проект на стадии его разработки. Тогда появится вероятность не только успешного завершения строительства или реконструкции, но и развития предпринимательства в рассмотренной области.

Ключевые слова: девелопмент, риски, финансовые риски, рыночные риски, инвестиционный проект, финансовые потоки.

SPECIFICS OF THE EMERGENCE OF BUSINESS RISKS IN THE FIELD OF DEVELOPMENT

Klepets D.D.

graduate student

Financial University under the Government of the Russian Federation

Moscow, Russia

Annotation

The purpose of this article is to identify characteristics of risks in the field of development. Methods: analysis and synthesis, generalization. Results: the study revealed what risks should be taken into account at the stage of project development in the field of development, and how they can affect the project implementation. Conclusions: in conclusion, the author concludes financial and market risks, as well as risks of a national nature, should be included in the project at the stage of its development. Then there is a probability of not only successful completion of construction or reconstruction, but also the development of entrepreneurship in the considered area.

Keywords: development, risks, financial risks, market risks, investment risk, financial flows.

Мировое бизнес-сообщество хорошо осведомлено о возможных последствиях перерыва в хозяйственной деятельности, который может оказать сильное влияние на глобальную и национальную экономику, особенно во время нынешней второй волны глобального экономического кризиса. Наиболее влиятельные международные организации и национальные правительства советуют бизнесу развивать и конкретизировать возможности по выявлению, подготовке и реагированию на кризисные ситуации.

Например, такие факторы, как неизвестный будущий спрос, риски и неопределенность, являются ключевыми элементами проектов, в частности речь идет о девелопменте недвижимости, как одной из рискованных сфер деятельности.

Девелопмент недвижимости – это предпринимательская деятельность, направленная на извлечение прибыли. Множество факторов и возможных рисков оказывают влияние на долгосрочные инвестиционные проекты девелопмента коммерческой недвижимости. Предвидеть возникновение

возможных рисков можно только с некоторой долей вероятности, при этом многие события даже представить заранее невозможно.

Предпринимательские риски в основном возникают на финансовых рынках в связи с движением финансовых потоков. Такие риски многообразны, поэтому их классифицируют по различным признакам для эффективного управления ими. Наиболее обширную классификацию представляют Г.Е. Крохичева, В.В. Лесняк, Е.М. Селезнева, Э.С. Аракельянц [3, с. 136]. Данная классификация предпринимательских рисков приведена на рисунке 1.

По возможности страхования	<ul style="list-style-type: none"> • Страхуемый риск • Нестрахуемый риск
По уровню финансовых потерь	<ul style="list-style-type: none"> • Допустимый риск • Критический риск • Катастрофический риск
По сфере возникновения	<ul style="list-style-type: none"> • Внешний риск • Внутренний риск
По возможности предвидения	<ul style="list-style-type: none"> • Прогнозируемый риск • Непрогнозируемый риск
По длительности воздействия	<ul style="list-style-type: none"> • Постоянный риск • Временный риск
По возможным последствиям	<ul style="list-style-type: none"> • Риск, вызывающий финансовые потери • Риск, влекущий упущенную выгоду • Риск, влекущий потери или дополнительные доходы
По объекту возникновения	<ul style="list-style-type: none"> • Риск отдельной финансовой операции • Риск различных видов финансовой деятельности • Риск финансовой деятельности девелоперской компании
По возможности дальнейшей классификации	<ul style="list-style-type: none"> • Простой риск • Сложный риск

Рис. 1. - Основные признаки классификации предпринимательских рисков

Ряд рисков при реализации инвестиционно-строительного проекта (ИСП), влияющих на эффективность инвестиционных проектов, являются финансовыми рисками. В инвестиционно-строительном проекте финансовые риски представляют собой события, которые возникают в связи с движением финансовых потоков проекта в условиях неопределенности и могут привести к

удорожанию стоимости проекта или снижению надежных прибылей от реализации проекта.

Финансовые риски ИСП включают следующие основные типы рисков [1]:

Рыночный риск – это риск потерь в условиях неожиданных изменений рыночных факторов (рыночных цен, параметров рынка и других факторов);

Кредитный риск – это вероятность отрицательного изменения затрат на осуществление ИСП в результате неспособности контрагентов исполнять свои обязательства в соответствии с условиями и сроками кредитного или платежного договора по проекту строительства, а также ухудшения финансового состояния инвесторов и другими, связанными с кредитами, факторами.

В.И. Авдийский, В.М. Безденежных, А.В. Дадалко, В.В. Земсков, Н.Г. Синявский [2, с. 118] указывают, что поскольку девелоперы в ходе деятельности разрабатывают выгодные схемы финансирования, охватывающие все этапы инвестиционного проекта, решающее значение для сокращения рисков имеют финансовые партнеры и условия финансирования. Часто девелоперы стремятся получить «форвардное финансирование» проекта, заключающееся в соглашении девелопера продать инвестору проект после его завершения. Поскольку только за счет собственных средств финансируются немногие проекты, то от стоимости и доступности долгового финансирования зависит осуществимость и доходность предлагаемого к реализации проекта.

Ожидаемая доходность инвестиций увеличивается при повышении процентных ставок за счет того, что арендный доход остается на том же уровне, а общая стоимость реализации проекта снижается. Эти факторы определяют высокий уровень чувствительности проекта к изменениям ставок процентов.

Задержка в реализации проекта повышает риск финансирования, поскольку за этот период может произойти повышение ставок по процентам, а также к дополнительным процентным расходам приведет дополнительное время на завершение проекта – все это обусловлено зависимостью финансовых

и временных рисков от взаимосвязанных факторов. В целях снижения указанных рисков важно избегать финансовых обязательств до момента принятия решения о реализации проекта по окончательному технико-экономическому обоснованию.

Возникают риски и при хеджировании ставок по процентам в случае совместного финансирования предприятий при использовании стратегических альянсов девелоперами. В этом случае снижается потребность прямого кредитного финансирования, но необходимо учитывать существующие между долгосрочным финансированием для арендованной и развитой недвижимости и финансированием развития значительные различия.

Поскольку обоснование оценки риска кредитором, и соответственно требуемая премия за риск, опирается на общее мнение о профессиональной компетентности девелопера и о его капитальных ресурсах, а также на проектные и прогнозные данные, то для предоставления доступных ставок по финансированию важно проведение, документирование и предоставление в удобном для потенциальных кредиторов формате предварительного технико-экономического обоснования.

Необходимо отметить, что связанный с хеджированием риск определяется и принимаемыми в отношении кредитных рисков решениями инвестора, и действиями, обусловленными платежным или кредитным договором по объекту.

Основными причинами реализации кредитного риска могут быть:

1. несвоевременная оплата инвестором (заказчиком) выполненных работ;
2. неполная оплата инвестором (заказчиком) выполненных работ;
3. нарушение или изменение условий договора со стороны кредитора;
4. ухудшение финансового состояния инвесторов;
5. отсутствие полного комплекта документов для оплаты, предоставляемых подрядчиком заказчику;
6. невысокое возмещение убытков и уплата процентов за пользование

чужими денежными средствами в случае просрочки оплаты выполненных работ подрядчику.

В связи с изложенным необходимо обратить внимание и на риски, которые возникают при увеличении процентных ставок за кредитные ресурсы, в том числе и в иностранных банках, при оптимизации синдиката участников синдицированного кредита, на основании чего также происходит изменение процентных ставок. Этот риск имеет большое значение, поскольку заемные средства являются значительной частью в составе капитала, дополнительно привлекаемого для выполнения ИСП кроме собственных и привлеченных средств.

Поскольку в ходе реализации проекта может возникнуть вероятность приобретения материалов, оборудования, услуг импортного производства, то возникает риск удорожания проекта за счет замены отечественных материалов, оборудования и услуг импортными.

Финансовые риски, напрямую не связанные с девелопментом, но присущие всем сферам предпринимательской деятельности, связаны с налогами и инфляцией. Эти риски в виде потерь возникают в ходе реализации проекта при изменении ставок налогов в сторону увеличения, которые не заложены в проект, а также при высоком уровне инфляции.

Соответственно реализация в рамках утвержденного бюджета ИСП становится невозможной в случае проявления финансовых рисков. Инвестиционно-строительная деятельность сопровождается присутствующими в реализации любого ИПС финансовыми рисками, что говорит о необходимости тщательного учета и особого внимания при принятии управленческих решений.

Именно поэтому ключевым моментом в ходе управления финансовыми рисками девелоперских проектов является постоянный мониторинг, контроль и корректировка планируемых работ. Девелоперу необходимо оперативно отслеживать факторы, которые могут привести к наступлению рисковых

событий, и принимать меры по их предотвращению.

Несмотря на высокие факторы риска, девелоперская отрасль недвижимости отстает от других отраслей по применению методов выявления, оценки, снижения и контроля рисков. Выявляемые на поздних стадиях или вовсе незамеченные риски могут привести к необратимым последствиям. Наиболее часты случаи, когда компании несут убытки к моменту наступления таких рисков. На поздних стадиях для действий остается минимум возможностей и поэтому не всегда удается что-то исправить.

Большая осведомленность в части управления рисками необходима при ведении девелоперского бизнеса, что в большей степени взаимосвязано со сложностью и характером процесса девелопмента, а также давлением со стороны рынка капитала, заинтересованных сторон и регулирующих органов.

Таким образом, специфика возникновения рисков в девелопменте заключается в особенностях девелоперской деятельности как более широкого понятия по отношению к деятельности застройщика. Поскольку девелопмент подразумевает охват всего процесса реализации проекта строительства или реконструкции, то в большей степени риски касаются изменения стоимости проекта и вероятности потерь, а также возникновения дополнительных затрат. В этом случае можно говорить о финансовых и рыночных рисках, связанных с негативными процессами как на рынке недвижимости, так и в рамках финансов – кредитных институтов, и в целом в экономике государства.

Наиболее целесообразным решением в такой ситуации является включение всех вероятных финансовых рисков в проект, реализуемый в рамках предпринимательской деятельности в сфере девелопмента, в процессе прогнозирования и планирования на стадии разработки проекта.

Библиографический список:

1. Аленина К. А. Развитие механизма формирования компетентностного потенциала управления с использованием возможностей

сетевизации и цифровизации социально-экономических систем / К. А. Аленина, Ю. И. Грибанов // Креативная экономика. – 2019. – Том 13. – № 3. – С. 517-522.

2. Проектирование систем управления рисками хозяйствующих субъектов: учеб. пособие / В.И. Авдийский, В.М. Безденежных, А.В. Дадалко, В.В. Земсков, Н.Г. Синявский. – М.: ИНФРА-М, 2017. — 203 с.

3. Стратегия обеспечения экономической безопасности коммерческой организации: монография / Г. Е. Крохичева, В. В. Лесняк, Е. М. Селезнева, Э. С. Аракельянц. – Ростов н/Д. : ДГТУ, 2018. – 194 с.

Оригинальность 82%