

Богданенко А. І.

*доктор філософії в галузі державного управління, докторант
Міжрегіональної Академії управління персоналом*

Bogdanenko A. I.

*Doctor of Philosophy in Public Administration,
Doctorate of the Interregional Academy of Personnel Management*

МЕТОДОЛОГІЯ УПРАВЛІННЯ СПЕЦИФІЧНИМИ ТА ІНТЕГРОВАНИМИ ТИПАМИ РИЗИКІВ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО

Анотація. У статті розглянуто методологію управління специфічними та інтегрованими типами ризиків інвестиційної діяльності в житлове будівництво, що включає в себе планування, ідентифікацію та оцінку ризиків. Визначено, що на етапі ідентифікації ризиків процес має суб'єктивний характер, базується переважно на власному досвіді дослідників та дуже важко піддається систематизації. Щоб розглянути різноманітну картину наслідків інвестиційної діяльності, обрнтовано комплексні методи оцінки ризиків: аналіз чутливості проекту, аналіз сценаріїв проекту, метод імітаційного моделювання, метод «дерева рішень».

Ключові слова: методологія управління, специфічний та інтегрований типи ризиків, планування, ідентифікація, оцінка, якісний та кількісний аналіз, житлове будівництво.

Вступ та постановка проблеми. Ринок житлової нерухомості відіграє важливу роль в економіці будь-якої країни. У розвинених країнах кошти, що обертаються на ринку нерухомості, становлять значну частину внутрішнього валового продукту. За кількісним показником володіння нерухомістю можна визначити рівень життя в країні. Житлова проблема в Україні набула особливої гостроти. Насамперед вражають надвисокі ціни на житло. У практиці ООН використовується показник «коефіцієнт доступності житла» (housing price to income ratio), який розраховується як відношення медіанної вартості житла до медіанного розміру доходу домогосподарства за рік. За середньомісячну заробітну плату в нашій країні придбати житло майже неможливо, тоді як нині в Україні мільйони осіб конче потребують поліпшення житлових умов. Оскільки ринок житлової нерухомості належить до найскладніших типів ринків, він має специфічні ознаки і залишається одним із найменш досліджених.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Огляд останніх наукових праць засвідчує, що проблема інвестування житлового будівництва уже тривалий час не втрачає своєї актуальності. Дослідженню як практичних, так і теоретичних аспектів інвестування житлового будівництва останнім часом приділяли увагу багато вчених. Зокрема, дослідженню інвестицій у житлове будівництво присвячені праці таких учених, як І. Азарова, В. Котова, А. Рибак, Є. Романенко, М. Столбов, І. Чернуха та багато інших. Однак, попри наявні дослідження, бракує інформації щодо комплексного та глибокого дослідження проблем управління інвестиційним процесом у житлове будівництво, що впливають на поточний стан та подальший розвиток економічного потенціалу будівельної галузі в Україні загалом.

Мета статті полягає у визначенні методології ідентифікації та управління специфічними та інтегрованими типами ризиків інвестиційної діяльності в житлове будівництво.

Результати дослідження. Планування визначає порядок, послідовність і терміни виконання заходів щодо управління ризиками. При цьому йдеться про передбачувані ризики, які можуть бути ідентифіковані та оцінені до початку реалізації проекту. Такі ризики становитимуть план управління ризиками, який містить перелік ідентифікованих ризиків проекту, їх оцінку та стратегію щодо способу

обробки. Додатково вказуються ідентифікатори ризику, відповідальні за контроль особи та інше.

Якщо розглянути методи ідентифікації ризиків, виявиться безліч підходів лише до класифікації ризиків. Відповідно до поширеного в зарубіжних країнах підходу Construction Risk Management System (CRMS), запропонованого американськими аналітиками, процес ідентифікації ризиків складається з шести етапів:

- виявлення невизначеностей;
- складання попереднього контрольного списку;
- сценаріїв наслідків;
- відображення ризиків;
- систематизованого переліку ризиків;
- сумарного ризику [1, с. 3–7].

На етапі ідентифікації ризиків процес має суб'єктивний характер, базується здебільшого на власному досвіді дослідників та дуже важко піддається систематизації. Будь-яка загальноприйнята класифікація та методика не пов'язані з їх оцінкою. Дослідження ризиків може проводитися шляхом оцінки якісних і кількісних параметрів. У процесі якісного аналізу виявляються чинники і види ризиків, а у процесі кількісного аналізу оцінюється величина як окремих ризиків, так і ризиків підприємства загалом.

На практиці для оцінки ризиків інвестиційно-будівельної діяльності застосовують безліч методів:

- економіко-статистичний;
- експертний;
- аналоговий;
- комплексний (економіко-математичне моделювання).

Кожен із методів має певні переваги і недоліки щодо застосування. Економіко-статистичні методи дають змогу кількісно визначити вплив факторів ризику на інвестиційно-будівельну діяльність, але цей підхід до їх оцінки потребує статистичної інформації за параметром, що контролюється протягом визначеного проміжку часу, на основі якої складається найбільш імовірний прогноз [2, с. 115]. Однак нестабільність, яка є характерною рисою української економіки останніх років, приводить до неможливості прогнозування майбутньої динаміки таких параметрів.

Експертні методи оцінки ризиків (опитування, SWOT-аналіз, «роза» та «спіраль» ризиків тощо) дають змогу прогнозувати вплив факторів ризику на весь життєвий

цикл житлового будівництва або на окремий його етап [3, с. 182–186]. Але основним недоліком цієї групи методів є суб'єктивізм.

Аналоговий метод дає змогу оцінити ризик інвестиційної діяльності житлового будівництва на підставі досвіду минулих років, але не враховує індивідуальні випадки і також не може бути застосований в умовах нестабільності.

Щоб розглянути різноманітну картину наслідків інвестиційної діяльності, застосовують комплексні методи оцінки ризиків: аналіз чутливості проекту, аналіз сценаріїв проекту, метод імітаційного моделювання, метод «дерева рішень» [4].

Метод аналізу чутливості дає змогу визначити критичні значення коливань змінних проекту будівництва, але не визначає величини втрат, які можуть виникнути у разі настання ризикової події. Аналіз сценаріїв проекту дає змогу оцінити вплив на кінцеві показники ефективності проекту за одночасної зміни декількох вихідних параметрів, що генерують можливі проектні ризики. Однак під час застосування цього методу використовується обмежена кількість чинників.

Метод імітаційного моделювання дає змогу найбільш повно врахувати весь діапазон невизначеностей вихідних значень параметрів проекту, з якими може зіштовхнутися його майбутнє здійснення, однак не враховує залежність між вартістю певних показників ефективності проекту і часом на його реалізацію. Метод «дерева рішень» дає змогу найбільш комплексно врахувати ризики інвестиційно-будівельного проекту за окремими послідовними етапами його здійснення. Його основним недоліком є значна трудомісткість.

Отже, вибір кожного з методів оцінки ризиків потребує ретельного аналізу інвестиційної ситуації і певного обсягу



Рис. 1. Процес інтегрованого ризик-менеджменту інвестицій у житлове будівництво

інформації про об'єкт інвестування. [5, с. 276]. Під час управління специфічними та інтегрованими типами ризиків інвестиційної діяльності в житлове будівництво [6] рекомендується застосовувати два методи оцінки ризиків:

- метод визначення вірогідності доходів;
- аналіз чутливості.

Суть методу визначення вірогідності доходів полягає у такому: прогнозується декілька варіантів реалізації проекту – оптимістичний, найбільш вірогідний і песимістичний. Розрахунок трьох прогнозних варіантів дає три фінансові результати реалізації проекту. Далі експертам необхідно визначити вірогідність прояву кожного з цих варіантів і з урахуванням ризику розрахувати фінансовий ефект кожного варіанту. Сума розрахованих таким чином показників – це зважений фінансовий ефект від реалізації проекту. Негативне значення цього показника говорить про високу міру ризику неефективності проекту, тобто про недоцільність участі кредитора в реалізації проекту. Оцінка ризиків інвестицій за допомогою аналізу чутливості полягає в будівництві інтерактивної математичної моделі грошових потоків за проектом. Змінюючи значення параметрів (вартість, попит тощо), фахівець, який проводить аналіз, має можливість визначити найбільш важливі змінні, що здійснюють макисмальний вплив на результат проекту [7, с. 117].

На рис. 1 схематично зображений процес інтегрованого ризик-менеджменту інвестицій у житлове будівництво.

До специфічних типів ризику інвестиційної діяльності в житлове будівництво відносять два основні види ризиків. Перший з них – це так звані неминучі ризики. В цій ситуації будівельні компанії укладають зі страховими компаніями угоди страхування майна. Другий вид ризиків пов'язаний з неминучою невизначеністю процесу ведення житлово-будівельного бізнесу (рис. 2) [8, с. 234].

Оскільки інвестор виконує ключову роль у житлово-будівельній діяльності, то саме він стикається з основною частиною ризиків у житловому будівництві.

Ризики інвесторів житлового будівництва:

- ризик втрати або недоотримання доходу (прибутку);
- ризики на стадії розроблення інвестиційно-будівельного проекту, який не матиме комерційного успіху;
- ризик вибору непрофесійного підрядника, ризик втрати підрядника;
- ризик, пов'язаний з неможливістю реалізації житла або реалізації за цінами, що нижчі від запланованих;
- ризик, додаткових витрат, пов'язаний із подорожчанням будівельних матеріалів, робіт, а також втрат у виробничому процесі;
- ризики, пов'язані із затримкою будівництва порівняно з нормативним терміном будівництва, що приводить до додаткових витрат і прямих збитків [9, с. 102–106].

Хотілося б наголосити, що одним із головних ризиків для інвестора є ризик повної або часткової втрати інвестицій, а особливо небезпечним – інфляційний ризик.

З вищесказаного можемо констатувати, що для ризиків інвесторів характерні такі риси:

- випадковість настання ризику;
- небажаність настання очікуваних збитків;
- об'єктивність настання ризиків тощо.

Перед ризиками найбільш захищені інституційні інвестори, органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Найменш захищеними від ризиків є індивідуальні інвестори, які не мають організаційних, правових та інформаційних можливостей ефективного управління ризиками. Саме це зумовлює потребу

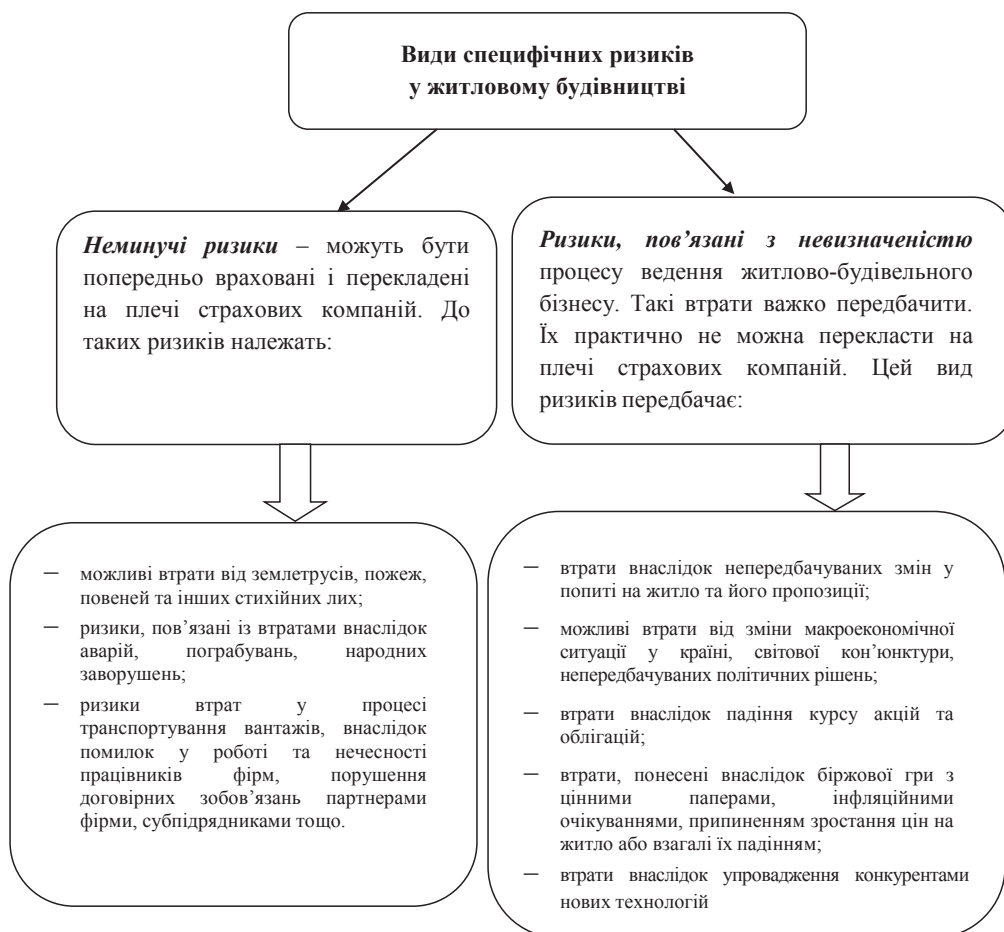


Рис. 2. Види специфічних ризиків у житловому будівництві

Джерело: складено автором на основі джерела [8]

здійснення інвестицій індивідуальними інвесторами через систему фінансових посередників.

Зауважимо, що значна кількість ризиків, пов'язана зі втратами вкладень приватних інвесторів, вимагає пошуку шляхів їх мінімізації за допомогою таких заходів:

- здійснення конкурсного відбору учасників реалізації проекту;
- залучення компетентних юристів та будівельників для підготовки й укладання угод із підрядниками та іншими суб'єктами ринку;
- замовлення в юридичній фірмі проведення експертизи правовстановлюючих документів будівельної фірми і договорів;
- аналізу запропонованої ціни квадратного метра приміщень на споруджуваному об'єкті;
- детального вивчення питання щодо існування будівельної компанії, наявності документів на земельне відведення, дозволу на будівництво;
- перевірки конкретної адреси, за якою ведеться будівництво;
- страхування своїх інвестицій;
- запровадження системи управління ризиками та їх мінімізації тощо [10, с. 301–307].

За останні роки у сфері фінансування будівельного сектору відбулися істотні зміни. Насамперед змінилося співвідношення між централізованими і децентралізованими джерелами фінансування: частка централізованих різко зменшилася, а децентралізованих збільшилася, але це нормальний і природний процес, оскільки в усіх країнах із розвинутою ринковою економікою

переважають приватні інвестиції, а не державні. Приватні інвестиції поділяються на власні та залучені.

При цьому власні джерела фінансування будівельних підприємств складаються зі внесків засновників, прибутку, амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів, виручки від реалізації застарілого і зайвого майна, орендної плати від здачі в оренду майна іншим підприємствам і організаціям та інших джерел.

Під час здійснення капітальних вкладень господарським способом у підприємств утворюються додаткові власні джерела фінансування таких вкладень. До них належать планові накопичення, економія від зниження собівартості будівельно-монтажних робіт, мобілізація внутрішніх ресурсів у будівництві.

Висновки. Таким чином, оцінка ризиків житлового будівництва є дуже важливою, адже дає змогу провести обґрунтоване порівняння проектів і вибрати найменш ризикований. Розглянувши величину ризику конкретного проекту житлового будівництва, підприємство може погодитися або відхилити ризиковану пропозицію. Усвідомлене прийняття ризику означає, що підприємство свідомо погоджується на ризиковану операцію з метою отримання відповідного рівня доходу або свідомо відмовляється від високого рівня ризику та вкладає кошти у найменш дохідну операцію. Перехід до публічного управління ризиками в будівництві є світовою практикою та сприяє зниженню ризиків, у тому числі інвестиційних, за рахунок зменшення корупційних чинників, підвищення культури виробництва, ефективного застосування механізмів технічного регулювання.

Список використаних джерел:

1. А.І. Рибак, І.Б. Азарова «Аналіз ризиків будівельних проектів у галузі житлового будівництва» // Вісник НТУ «ХПІ» № 3(1046). Харків: НТУ «ХПІ», 2014. 146 с.
2. С.А. Сосна «Концессионные соглашения: теория и практика» // С.А. Сосна // Москва: Нестор Академик Паблишерс, 2002. 256 с.
3. Г.М. Кульнева, Т.В. Кучер «Типологія та аналіз ризиків іноземного інвестування» // Держава та регіони. Сер.: Економіка та підприємництво. 2002. № 2. С. 182–186.
4. Р.А. Матусевич «Семь раз отмерь, один раз отрежь. Риски внебюджетного финансирования в коммунальную инфраструктуру» // Коммунальный комплекс России. – 28 сентября 2004 г. URL: http://www.urbanomics.ru/biblioteka/library_list/.
5. А.С. Шапкин «Экономические и финансовые риски: Оценка, управление, портфель инвестиций». // 2-е изд. // А. С. Шапкин // Москва: Дашков и К, 2003 р. 543 с.
6. «Методичні рекомендації по організації фінансування проектів житлового будівництва» // Серія «Фінансування об'єктів комерційної нерухомості». Випуск 8. Москва. URL: <http://www.gosthelp.ru/text/Methodichskierekomendacii352.html>.
7. Т. Бартон «Комплексный подход к риск-менеджменту: стоит ли этим заниматься» // Т. Бартон, У. Шенкир, П. Уокер // пер. с англ. М.: Издательский дом "Вильямс", 2003 г. 208 с.
8. В.І. Кравченко «Основи житлової економіки» : [навч. посіб.] // В.І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко. К.: Основа, 2007. 416 с.
9. І.М. Кучеренко «До питання гарантування фінансовими установами інтересів інвесторів у житловому будівництві» / І.М. Кучеренко // Університетські наукові записки. 2006. № 2(18). 255 с.
10. О.О. Кучма «Ефективність впровадження нової організаційної структури управління інвестиційними проектами в житловому будівництві» // О.О. Кучма // Коммунальное хозяйство городов: [научно-технический сборник] . 2007. № 75. 328 с.

МЕТОДОЛОГИЯ УПРАВЛЕНИЯ СПЕЦИФИЧЕСКИМИ И ИНТЕГРИРОВАННЫМИ ТИПАМИ РИСКОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Аннотация. В статье рассмотрена методология управления специфическими и интегрированными типами рисков инвестиционной деятельности в жилищное строительство, что включает в себя планирование, идентификацию и оценку рисков. Определено, что на этапе идентификации рисков процесс носит субъективный характер, базируется на собственном опыте и очень сложно поддается систематизации. Чтобы рассмотреть разнообразную картину последствий инвестиционной деятельности, обоснованы комплексные методы оценки рисков: анализ чувствительности проектов, анализ сценариев проекта, метод имитационного моделирования, метод «дерева решений».

Ключевые слова: методология управления, специфический и интегрированный типы рисков, планирование, идентификация, оценка, качественный и количественный состав, жилищное строительство.

METHODOLOGY OF MANAGEMENT OF SPECIFIC AND INTEGRATED TYPES OF RISKS OF INVESTMENT ACTIVITY IN HOUSING CONSTRUCTION

Summary. In the article the methodology of management of specific and integrated types of risks of investment activity in housing construction is considered, which includes planning, identification and risk assessment. It is determined that at the stage of risk identification the process is subjective in nature, it is based on the experience of heads and is very difficult to systematize. In order to consider a diverse picture of the consequences of investment activity, complex methods for assessing risks, the analysis of the sensitivity of projects, the analysis of project scenarios, the method of simulation modeling, the "decision tree" method are justified.

Key words: management methodology, specific and integrated types of risks, scaling, identification, assessment, qualitative and quantitative composition, housing construction.