

СУТНІСНИЙ ЗМІСТ І ТАКСОНОМІЯ РИЗИКІВ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЕКТІВ

СЕМЕНОВА Г. І.

Харків

В умовах ринкової економіки девелопмент – відома складова у сфері сучасного будівництва. Але для галузі будівництва притаманна велика ступінь ризиків на усіх етапах діяльності (передпроектний, проектний, будівництво, комерціалізація). Існує багато класифікацій ризиків для кожного з етапів, однак єдиної, систематичної класифікації не існує.

Ризикам у цілому присвячені роботи багатьох вчених [3 – 7], а от ризики девелоперської діяльності широко розглянуті лише на етапі проектування. Аналіз цих джерел призвів до необхідності визначити, дослідити та систематизувати ризики, які притаманні девелопменту, а також визначити ті ризики, вплив на які посприє успішному виконанню девелоперського проекту у цілому.

Мета статті – узагальнення існуючих ризиків за ознаками та видами в систематичній класифікації ризиків, а також їх наявність за етапами девелоперського проекту.

Зміни, які відбулися в економіці України, перехід до ринкової економіки, призвели до якісних змін в окремих сферах економічних відносин. Найбільш явно реалізація ринкових відносин торкнулась економічних відносин у будівельному комплексі, бо при плановій економіці державою визначались: обсяги фінансування, відносини між замовниками, підрядниками, постачальниками і т. д.

Будівельний комплекс має свої характерні особливості та закономірності, які відрізняють його організацію й управління від інших галузей: з одного боку, прив'язка до землі, тривалий виробничий цикл, висока матеріаломісткість, залежність від природно-кліматичного впливу навколишнього середовища, великі одночасні витрати капітальних вкладень, індивідуальний характер будівель, що будуються та т. п., з іншого боку, у цьому процесі одночасно беруть участь інвестор, замовник, проектні та підрядні організації, підприємства промисловості будівельних матеріалів, агент по продажах та ін. Але йому також притаманні організаційна єдність, майнова відповідальність, оперативно-господарська й еко-

номічна самостійність. Реалізація взаємних економічних інтересів між всіма суб'єктами будівельного ринку є завершенням їх діяльності.

Інвестиційно-будівельна діяльність є одним із елементів в сприянні забезпечення підвищення якості життя людей, створенні сприятливого виробничого клімату та прискоренні науково-технічного прогресу в деяких галузях матеріального виробництва. Ефективне управління та регулювання взаємовідносин між усіма учасниками інвестиційно-будівельного процесу потребує нових підходів. Одним із таких підходів є виділення девелопменту як особливої професійної діяльності. Девелопмент об'єднує у собі фізичні, економічні й правові аспекти ринку нерухомості.

Узагальному вигляді «девелопмент» – це напрямок бізнесу, пов'язаний з якісним перетворенням нерухомості та забезпеченням зростання її вартості [1].

Однак це поняття має декілька взаємопов'язаних значень [1, 5]:

- 1) девелопмент – це якісні матеріальні перетворення нерухомості, які забезпечують зростання її ринкової вартості;
- 2) девелопмент – це професійна діяльність з організації процесів девелопмента.

На українському ринку термін «девелопмент» з'явився відносно недавно. Кількість девелоперських компаній на території України достатньо висока, однак багато хто з них й не підозрює, що їх можна так назвати. За своєю суттю девелопмент вирішує такі задачі:

- ✦ вибір найбільш економічно ефективного проекту;
- ✦ виявлення, аналіз, мінімізація, побудова системи управління, моніторинг, контролінг ризиків на всіх стадіях, етапах реалізації проекту;
- ✦ підготовка, оформлення, узгодження, забезпечення, коректування документації на всіх стадіях проекту, ведення авторського нагляду;
- ✦ координація роботи всіх учасників проекту в єдиному технологічному режимі з метою досягнення максимальних кінцевих результатів;
- ✦ вибір схеми фінансування та контроль за її реалізацією, включаючи контроль за фінансовими потоками;
- ✦ організація системи зв'язків із органами місцевої влади та громадськістю з метою не тільки рішення поточних питань, але і з метою створення позитивного іміджу проекту і його учасників і т. д.

Загально визнано, що ризик – це потенційна, чисельно вимірювана можливість несприятливих ситуацій і зв'язаних ними наслідків у вигляді втрат, збитків, наприклад, очікуваного прибутку, доходу або майна, грошових коштів у зв'язку з невизначеністю, тобто з випадковою зміною умов економічної діяльності, несприятливими, зокрема форс-мажорними, обставинами, загальним падінням цін на ринку; можливість отримання непередбачуваного результату залежно від ухваленого господарського рішення, дії. Ризики проекту – це ступінь небезпеки для успішного здійснення проекту; ви-

мірюються частотою або вірогідністю виникнення того або іншого рівня втрат [9, с. 676].

Зупинимось на питанні ризиків, притаманних саме девелоперським проектам у цілому, базуючись на ризиках, які характерні економічному середовищу у ринковій економіці.

Ризик прийнято вважати економічною категорією, для якої характерним є невизначеність ситуації, яка обумовлена відсутністю вичерпної інформації. Чинник невизначеності, який є необхідною умовою виникнення ризику, – невід'ємний атрибут прийняття рішень [2, с. 17]. Більшість фахівців вважає, що ризиком можна керувати, використовуючи різні заходи, які базуються на прогнозуванні настання ризикової події та застосування заходів до зниження ступеня ризику, тоді як невизначеність не дає таких можливостей.

Ризик є багатовимірною величиною. Для того, щоб спрогнозувати та ефективно знизити ступінь настання ризику, необхідно конкретно знати можливі відхилення від очікуваного результату, можливі збитки з урахуванням впливу контрольованих і неконтрольованих чинників, прямих і зворотних зв'язків, що неможливе без попереднього прорахування всіх можливих видів ризиків, які можуть наступити на кожному з етапів, у даному випадку, девелоперського проекту.

Оскільки ризики розглядаються вченими за багатьма класифікаційними ознаками, спробуємо розглянути та класифікувати їх за найважливішими, на наш погляд, та розподілити їх у визначених етапах девелоперського проекту в *табл. 1* (докладніше етапи (або роботи) девелоперського проекту: I – передпроектний, II – проектний, III – будівельний, IV – комерціалізація проекту та склад кожної з груп розглядалися [8]).

ВИСНОВКИ

У даній роботі об'єднані види ризиків за загально-відомими класифікаційними ознаками і показано їх наявність у визначених етапах девелоперського проекту з метою зменшення непередбаченого виникнення ризиків у ході девелоперської діяльності. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Девелопмент нерухомості : учеб. пособие по дисциплине специализации специальности «Менеджмент организаций» / [Мазур И. И. и др.] ; под. общ. ред. И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. – М. : ЕЛИМА ; Изд-во «Омега-Л», 2010. – 928 с. : ил. – (Современное бизнес-образование).
2. Економічний ризик: ігрові моделі : Навч. посібник / В. В. Вітлінський, П. І. Верченко, А. В. Сігал, Я. С. Наконечний; За ред. д-ра екон. наук, проф. В. В. Вітлінського. – К. : КНЕУ, 2002. – 446 с.
3. Івченко І. Ю. Моделирование економічних ризиків і ризикових ситуацій : Навчальний посібник. – К. : Центр учбової літератури, 2007. – 344 с.
4. Катасонов В. Ю. Проектное финансирование: организация, управление риском, страхование / В. Ю. Катасонов, Д. С. Морозов. – М. : Анкил, 2000. – 272 с.

5. Максимов С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости) / С. Н. Максимов. – СПб. : Питер, 2003. – 256 с.: ил. – (Серия «Теория и практика менеджмента»).

6. Мазур И. И. Управление инвестиционно-строительными проектами: международный подход. Руководство / Под редакцией И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. – М.: Издательство «Авваллон», 2004. – 592 с.

7. Москвин В. А. Управление рисками при реализации инвестиционных проектов / В. А. Москвин. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 352 с.: ил.

8. Серіков А. В. Креативне управління ризиками – найсерйозніша проблема девелопменту / А. В. Серіков, Г. І. Семенова // Економіка будівництва і міського господарства / Донбаська національна академія будівництва і архітектури. – 2008. – Т. 4. – № 3. – С. 137 – 144.

9. Управление проектами : Справочник для профессионалов / Под ред. И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. – М.: Высшая школа, 2001. – 875 с.

Таблиця 1

Систематична класифікація ризиків

Етап девелоперського проекту	I	II	III	IV	
Класифікаційна ознака та види ризиків	1	2	3	4	5
1) за фазами та етапами проектної діяльності	+	+	+		
2) за критерієм можливості/неможливості учасників впливати на фактори ризику					
2.1) релевантні:					
– ризик перевищення кошторису вартості проекту;			+	+	+
– конструкційний ризик;			+	+	+
– технологічний ризик;			+	+	+
– виробничий ризик;			+	+	+
– ризик зниження продуктивності праці;			+	+	+
– ризик втрати робочого часу;			+	+	+
– ризик перевитрати або відсутності необхідних матеріалів;			+	+	+
– управлінський ризик;			+	+	+
– транспортний ризик			+	+	+
2.2) нерелевантні:	+				
– країновий ризик;	+	+	+	+	+
– адміністративні ризики;	+			+	+
– юридичні ризики;			+	+	+
– політичні ризики;	+	+	+	+	+
– ризик форс-мажорних обставин					
3) з точки зору можливості захисту від ризиків					
3.1) ризики, що страхуються:					
– кредитний ризик;	+		+	+	+
– ризик рефінансування;			+	+	+
– ризик зміни кредитної ставки			+	+	+
3.2) ризики, що не страхуються	+	+	+	+	+
4) за ступенем шкоди					
4.1) часткові ризики;				+	+
4.2) припустимі ризики:				+	+
– ризик низької якості робіт та об'єкта				+	+
4.3) критичні ризики:				+	+
– ризик несвоєчасного завершення будівництва				+	+
4.4) катастрофічні ризики				+	+
5) за сферами виявлення					+
5.1) економічні ризики;	+	+	+	+	+
5.2) політичні ризики;			+	+	+
5.3) соціальні ризики, що пов'язані з соціальними складнощами:		+	+	+	+
– ризик страйків			+	+	+
5.4) екологічні ризики	+		+	+	+
5.5) нормативно-законодавчі ризики					+
6) за джерелами виникнення:					+
– збутовий ризик;					+
– ризик непередбачуваних заходів регулювання у сферах законодавства, ціноутворення, нормативів, ринкової кон'юнктури;	+	+	+	+	+
– ризик природних катастроф та стихійних лих;			+	+	+
– ризик політичних змін			+	+	+

1	2	3	4	5
7) по відношенню до проекту, як до замкнутої системи				
7.1) зовнішні ризики:				
– ризики, пов'язані з нестабільністю економічного законодавства та теперішньої економічної ситуації, умов інвестування та використання прибутку;	+			+
– ризик несвоєчасного завершення будівництва;			+	
– конструкційний ризик;		+	+	+
– збутовий ризик;				+
– зовнішньоекономічні ризики;	+	+	+	+
– ризик можливості погіршення політичної ситуації;	+	+	+	+
– ризик можливості зміни природно-кліматичних умов;		+	+	
– ризик неправильної оцінка попиту, конкурентів та цін на продукцію проекту;				+
– ризик коливання валютних курсів			+	+
7.2) внутрішні ризики:				
– ризик учасників проекту;	+	+	+	
– ризик низької якості робіт та об'єкта;			+	+
– технологічний ризик;			+	
– виробничий ризик;			+	
– управлінський ризик;		+	+	+
– виробничо-технічний ризик;			+	
– ризик, пов'язаний з неправильним підбором команди проекту;	+	+		
– ризик невизначеності цілей, інтересів та поведінки учасників проекту;	+			
– ризик зміни пріоритетів у розвитку підприємства та втрати підтримки з боку керівництва;	+	+	+	+
– ризик невідповідності існуючих каналів збуту та вимог до збуту продукції проекту;				+
– неповнота та неточність інформації про фінансовий стан та ділову репутацію підприємств-учасників		+	+	
8) за характером наслідків або за результуючими збитками та доходами				
8.1) динамічні ризики:				
– ризик несвоєчасного завершення будівництва;			+	+
– ризик низької якості робіт та об'єкта			+	+
8.2) статичні ризики				
				+
9) зовнішні ризики за ступенем передбачення				
9.1) непередбачувані ризики				
9.1.1) макроекономічні ризики:				
– ризик несподіваних заходів державного регулювання у сферах матеріально-технічного забезпечення, охорони навколишнього середовища, проектних нормативів, виробничих нормативів, використання землі, експорту-імпорту, ціноутворення, утримання податків;	+	+	+	+
– країновий ризик;		+	+	
– політична нестабільність, ризик несприятливих соціально-політичних змін;		+	+	
– неповнота та неточність інформації про динаміку техніко-економічних показників;			+	+
– ризик коливання ринкової кон'юнктури, цін, валютних курсів;			+	+
– ризик невизначеності природно-кліматичних умов, можливість стихійних лих			+	+
9.1.2) екологічні ризики (природні катастрофи);			+	+
9.1.3) соціальні ризики та ризики, пов'язані зі злочинами;		+	+	
9.1.4) ризики, пов'язані з виникненням непередбачуваних зривів				
9.2) передбачувані ризики:				
9.2.1) ринковий ризик;			+	
9.2.2) операційні ризики				+
10) за суб'єктами				
10.1) окремі регіони, країни;				
10.2) економічні, політичні, соціальні та інші системи;				
10.3) господарюючі суб'єкти;				
10.4) види діяльності				
11) ризики на основі аналізу слабких сторін				
11.1) ризики від третіх сторін;		+	+	+
11.2) ризики з боку органів регулювання;	+		+	
11.3) специфічні ризики;	+	+	+	+
11.4) ризик курсу валют;			+	+
11.5) юридичні ризики	+			+
12) ризики за родом небезпеки				
12.1) техногенні ризики;			+	
12.2) природні ризики;			+	+
12.3) змішані ризики;			+	
12.4) антропогенні ризики	+			+

1	2	3	4	5
13) за часом				
13.1) ризики за часом виникнення:				
– короткострокові ризики;		+	+	
– постійні ризики	+	+	+	+
13.2) ризики за часом дії:				
– ретроспективні ризики;				
– поточні ризики;				
– перспективні ризики				
13.3) за ступенем динамізму:				
– ризик несвоєчасного завершення будівництва;			+	+
– ризик низької якості робіт та об'єкта			+	+