

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РИСК-МЕНЕДЖМЕНТА ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Логинова М.А.

**Научный руководитель: - к.э.н., доцент Саенко И.А.
Сибирский федеральный университет, г. Красноярск**

Инвестиционно-строительная деятельность представляет собой комплексный «институт» по реализации инвестиционных проектов в области создания или изменения объектов недвижимости. Специфическими особенностями такого вида деятельности являются: большой объем вложенного капитала; продолжительность инвестиционно-строительного процесса; длительный период окупаемости проекта; широкий набор контрактных взаимоотношений всех участников проекта; многовариантность осуществления проекта; высокая чувствительность к изменениям внешней среды и тд. Ввиду указанных особенностей следует отметить, что инвестиционно-строительная деятельность является сложной многокомпонентной системой, при осуществлении которой невозможно учесть всех аспектов, влияющих на процесс и конечный результат реализации проекта; это говорит о функционировании системы в условиях неопределенности, связанной с неполнотой или неточностью информации об условиях осуществления проекта, и непредсказуемостью протекающих событий. Неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных факторов и воздействий, характеризуется понятием риска.

Таким образом, риск реализации инвестиционно-строительного проекта определяется как возможность возникновения в процессе реализации проекта неблагоприятных ситуаций и последствий.

Для успешного осуществления проекта необходимо предпринимать меры по идентификации, оценке и минимизации возможных рисков и факторов, влияющих на их уровень. Процесс управления рисками осуществляется на основе различных методов: планирование мер реагирования на рискованные события, страхование рисков, мониторинг противорисковых мер и тд. Чтобы правильно ориентировать комплекс мер по оценке и управлению рисками нужно четко понимать: на каких этапах жизненного цикла проекта наиболее вероятно появление определенных рисков, то есть появляется необходимость в грамотной систематизации рисков (таблица 1).

Процедуру оценки и анализа рисков в зависимости от этапа жизненного цикла ИСП можно представить в виде схемы 1.

Снизить вероятность наступления рисков (минимизировать риски) позволяют мероприятия по управлению рисками. Под управлением рисками понимается последовательность действий, направленных на регулирование вероятности успешной реализации инвестиционно-строительного проекта, то есть завершение строительства объекта в рамках бюджета, запланированных сроков и надлежащего качества.

Базовыми методами управления рисками являются:

1. Принятие риска. Подтверждение возможности негативной ситуации и сознательное решение принять её последствия и компенсировать ущерб за счёт собственных средств;
2. Передача риска. Перенесение ответственности за управление риском на других участников ИСП без устранения источника риска;
3. Уклонение от риска. Полное устранение определённой угрозы или источника риска через исключение потенциальной возможности негативной ситуации;

4. Смягчение риска. Уменьшение вероятности возникновения и/или величины возможных потерь от наступления негативной ситуации, что способствует минимизации степени воздействия риска. При этом источник риска не устраняется.

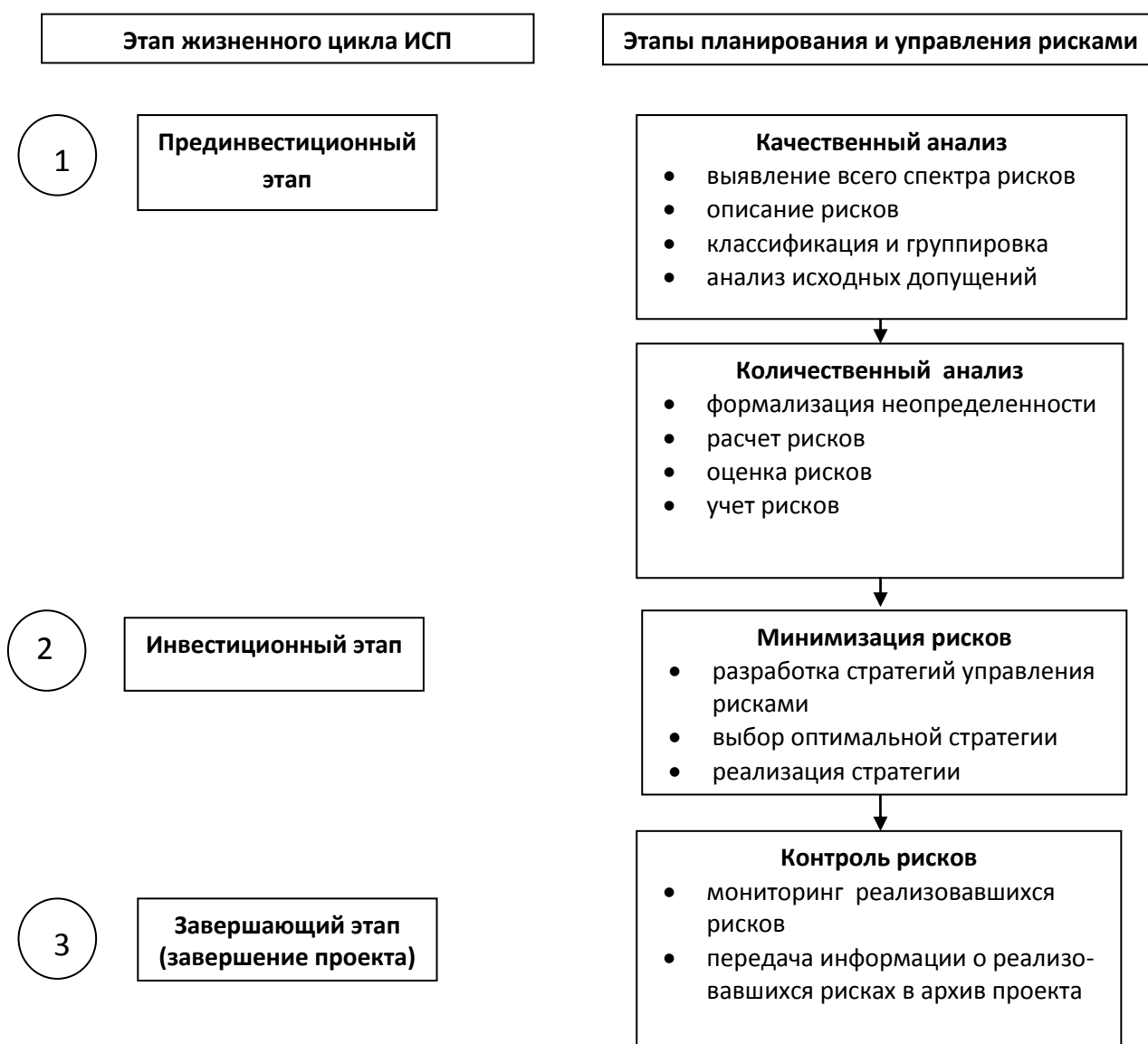


Схема 1. Этапы планирования и управления рисками

Для осуществления комплексного и непрерывного процесса управления рисками инвестиционно-строительной деятельности целесообразным является внедрение системы риск-менеджмента в организационную структуру предприятия. Организация риск-менеджмента представляет собой систему мер, направленных на рациональное сочетание всех его элементов в единой технологии процесса управления риском.

Как система управления, риск-менеджмент включает процесс выработки цели риска и рискованных вложений капитала, определение вероятности наступления рискованного события, выявление степени и величины риска, анализ окружающей обстановки, выбор стратегии управления риском, выбор необходимых для данной стратегии приемов управления риском и способов его снижения, осуществление целенаправленного воздействия на риск. Указанные процессы в совокупности составляют этапы организации риск-менеджмента.

Таблица 1 – Классификация и способы управления рисками инвестиционно-строительной деятельности

Наименование риска	Причины риска	Факторы риска	Способы управления рисками
Риск неосуществимости проекта	Отказ инвесторов и поставщиков от заключения договора. Неприемлемые для субъектов ИСД условия договора. Переход традиционных поставщиков на выпуск другой в рыночных условиях продукции. Некачественная проектная документация.	Ограниченность инвесторов. Чрезмерная концентрация входимых потоков материально-технических ресурсов на ограниченном количестве поставщиков. Нестабильность общей социально-экономической ситуации. Неверное прогнозирование инвестиционно-строительной ситуации. Использование недостоверной исходной информации	Диверсификация поставок. Приобретение акций предприятий-поставщиков. Подготовка кредитных линий на случай необходимой предоплаты. Создание страхового резерва исходных материально-технических ресурсов. Конкурсный отбор проектировщиков и операционный контроль их деятельности
Риск убыточности проекта (коммерческий риск)	Изменение структуры и сокращение спроса в определенном сегменте рынка. Неплатежеспособность покупателя. Неконкурентоспособность продукции.	Увеличение срока окупаемости проекта. Дополнительные эксплуатационные затраты.	Организация грамотной системы управления недвижимостью. Активное использование всех форм маркетинга.
Риск консервации проекта	Прекращение инвестирования. Нарушение выполнения договорных обязательств. Нестабильность экономической ситуации в стране.	Замораживание строительства.	Выбор наиболее жизнеспособного проекта.
Риск невыполнения договорных обязательств	Непредвиденное и несогласованное изменение существенных условий договора.	Отказ партнера от дальнейшей деятельности. Нарушение сроков сдачи объекта и сопутствующие этому рас-	Тщательный отбор участников ИСП.

		ходы.	
Риск неполучения внешних инвестиций и кредитов	Неблагоприятные впечатления зарубежных инвесторов и кредиторов относительно перспектив и возможностей инвестиционного проекта. Неожиданная утечка негативной информации; публикация порочащих сведений и данных. Выступление экологов и населения с критикой проекта.	Утрата контроля за имиджем проекта. Активные действия недобросовестных конкурентов. Затраты на маркетинг, в том числе на рекламу и поддержание “марки” проекта.	Организация программ по привлечению и удерживанию инвесторов.

В таблице 2 приведены основные этапы осуществления риск-менеджмента в процессе реализации инвестиционно-строительного проекта.

Таблица 2 – Этапы осуществления риск-менеджмента

Этапы	Содержание
Сбор и обработка информации	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сбор информации о состоянии насыщенной рискованной среды как на этапе рассмотрения инвестиционно-строительных проектов, так и на этапе реализации; 2. Сортировка входных данных и классификация факторов риска с учетом этапов инвестиционного цикла.
Анализ рисков и подготовка результатов	<ol style="list-style-type: none"> 1. Подготовка к анализу, связанная с определением интервалов возможных изменений рискованных факторов и ожидаемых значений; 2. Построение экономико-математической модели реализации проекта; 3. Моделирование; 4. Анализ полученных результатов и подготовка данных для разработки превентивных мероприятий по управлению рисками; 5. Тестирование разработанных мер и экономико-математической модели; 6. Подготовка информации для разработки рискованной стратегии и мероприятий по управлению рисками.
Разработка рискованной стратегии и мер по управлению рисками	<ol style="list-style-type: none"> 1. Разработка рискованной стратегии, перманентных действий в аварийных ситуациях, инструкций, предписаний для снижения уровня последствий реализации инвестиционно-строительного проекта; 2. Корректировка рискованной стратегии в зависимости от результатов тестирования, а также от изменений в рискованной среде в процессе реализации проекта.
Координация и оперативное управление рисками	<ol style="list-style-type: none"> 1. Контроль за выполнением предписаний в процессе реализации проекта; 2. Осуществление разработанных превентивных мероприятий по управлению рисками

Под стратегией риск-менеджмента понимаются направление и способ использования средств для достижения поставленной цели. Этому способу соответствует определенный набор правил и ограничений для принятия решений в условиях риска:

1. Нельзя рисковать больше, чем это может позволить собственный капитал.
2. Надо думать о последствиях риска.
3. Нельзя рисковать многим ради малого.
4. Положительное решение принимается лишь при отсутствии сомнения.
5. При наличии сомнений принимаются отрицательные решения.
6. Нельзя думать, что всегда существует только одно решение; возможно есть и другие.

Стратегия позволяет сконцентрировать усилия на вариантах решения, не противоречащих принятой стратегии, отбросив все другие варианты. После достижения поставленной цели стратегия как направление и средство ее достижения прекращает свое существование. Новые цели ставят задачу разработки новой стратегии риск-менеджмента.