

*МЕТОДЫ АНАЛИЗА РИСКОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ***Г.В. МИХЕЕВ, В.С. ДРЕШПАК**

*Кубанский государственный технологический университет
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2,
e-mail: mgstyle77@yandex.ru*

Объекты недвижимости занимают особое место в любой экономической системе, поскольку с ними прямо или косвенно связаны социальные интересы людей и хозяйственная деятельность. Недвижимость выступает в качестве естественного пространственного базиса, на котором осуществляется жизнедеятельность людей и составляет основу национального богатства страны. В условиях рыночных преобразований в этой сфере стали формироваться новые для России экономические отношения. Предметом исследования выступает совокупность организационно-экономических отношений, возникающих в процессе управления рынком недвижимости, формы и методы их реализации, а также институциональные и инфраструктурные аспекты развития рынка недвижимости в России. В статье рассмотрены основные методы анализа рисков на рынке недвижимости, обосновано использование дополнительных источников информации для выявления рисков.

Ключевые слова: рынок недвижимости, управление рисками, предупреждение рисков.

Неотъемлемой составляющей социально-экономических процессов современного общества в России является формирование цивилизованного рынка недвижимости. Развитие рынка земли и иной недвижимости выступает одним из исходных условий для широкомасштабной модернизации экономики, формирования благоприятного делового и инвестиционного климата страны, ее интеграции в мировую экономику.

Современное состояние рынка недвижимости в России характеризуется активным развитием одних сегментов рынка, таких, как рынок жилья и рынок коммерческой недвижимости, и сдерживаемым развитием других, как, например, рынок земли. В настоящее время рынок недвижимости в России в целом находится на стадии становления и характеризуется наличием существенных «изъянов», требующих наряду с действиями механизмов самоорганизации рынка принятия и реализации особых мер регулирования.

Особенности становления, проблемы и перспективы развития российского рынка недвижимости обуславливают в частности необходимость поиска адекватных и эффективных мер. Тренд роста рынка недвижимости до

кризиса 2008 года позволял выстраивать положительные прогнозы на основе технических моделей. При проявлении кризисных явлений, стало ясно, что методы технического анализа не дают объективного результата, так как увязаны с общим макроэкономическим ростом. Базисный метод проявил недостатки и позволил скорректировать направление, что привело к потребности в накоплении фактического материала для применения технических моделей. К тому же известно, что рынок недвижимости в России очень специфичен и отличается от своих аналогов за рубежом. В связи с этим на первый план вышел фундаментальный анализ и построение вероятностных сценариев будущего развития рынка недвижимости [1, с. 86; 2, с. 94]. При применении фундаментального анализа изучаются причины изменения спроса, и предложения что приводит, в свою очередь, к учету изменения цены. Этот подход является более трудоемким и неоднозначным, поскольку существует множество факторов, некоторые из которых являются случайными. В связи, с чем в данном разрезе большее значение приобретает не столько выбор методов, сколько выбор факторов, действительно влияющих на цену недвижимости как ключевой показатель на рынке. Одним из наиболее распространенных подходов к применению фундаментального анализа на фондовом рынке является дедуктивный подход от общего положения к частному [3, с. 779]. Он подразумевает, что в первую очередь анализируется макроэкономическая ситуация, затем объект сужается до отрасли, а далее – до конкретного предприятия путем сравнения имеющихся альтернатив.

Управление риском является частью общего управления девелоперским проектом. Субъект управления принимает решения под воздействием внешней среды. Внешняя среда обуславливает параметры объекта управления [4, с. 53]. Непредсказуемость последствий принимаемых решений обусловлена возможностью различных состояний среды, поскольку в момент принятия решения не известно будущее состояние среды, способного оказать влияние на последствия. То или иное состояние внешней среды вызывается определенными причинами – факторами риска. Фактор риска – причины,

обеспечивающие возможность появления разных состояний среды и, как следствие, недетерминированность последствий принимаемых решений. Уровень риска – оценка возможных последствий рассматриваемых решений, мера риска – количественное выражение уровня риска [5, с. 672]. Управление рисками неотделимо от общего управления девелоперским проектом и, по сути, представляет собой процесс принятия решений. На практике управление стратегическими рисками представляет собой поиск компромисса между выгодами от уменьшения риска и необходимыми для этого затратами, а также принятия решения о том, какие действия для этого следует реализовать (включая отказ от каких бы то ни было действий) [6].

Конечной целью управления рисками проектов на рынке недвижимости является получение наибольшей выгоды при оптимальном или приемлемом для девелопера соотношении дохода и риска. В системе управления рисками на рынке недвижимости следует выделить две подсистемы – управляемую и управляющую [7, с. 831]. Управляемая подсистема (объект управления) представляет собой реализуемые девелоперские проекты с совокупностью возникающих финансово-хозяйственных отношений между участниками инвестиционно-строительного процесса. Подобные отношения возникают между девелопером и страховщиками, кредиторами, подрядчиками, покупателями и т.п. Управляющая система (субъект управления) – это группа людей, которая осуществляет целенаправленное воздействие на объект управления посредством различных приемов и методов [8, с. 169].

С точки зрения принятия решений по предотвращению потерь от осуществления рискованных событий выделяются следующие подходы к управлению рисками: активный, адаптивный и пассивный. Активное управление предполагает максимальное использование имеющейся информации для минимизации рисков. Данный подход подразумевает организацию непрерывного контроля и мониторинга рисков, и осуществление значительных затрат на данные процессы [9, с. 13]. Субъект управления должен опережать рискованные события, которые могут повлиять на результат проекта на

рынке недвижимости. Адаптивный подход основан на принципе адаптации к внешней среде проекта на рынке недвижимости. Субъект управления реагирует на изменение внешних условий, в этом случае возможно предотвращение лишь части возможных потерь. Пассивный подход не предполагает активных действий по предотвращению потерь со стороны субъекта управления.

Управляющие воздействия при этом подходе запаздывают. Цель пассивного управления – нейтрализовать влияние рискового события на дальнейшие процессы проекта на рынке недвижимости. При этом затраты на процессы управления рисками минимальны, однако возможные потери могут быть значительны [10]. Следует отметить тесную связь между применяемым подходом к управлению и степенью управляемости риском. Так, к неуправляемым рискам применять активный подход не имеет смысла, скорее следует использовать адаптивный подход – в виде реакции на вновь поступающую информацию о неуправляемых рисках.

Далее рассмотрим этапы системы управления рисками. Одним из наиболее распространенных является подход, предложенный в Своде знаний по управлению проектами PMI США, согласно которому выделяют пять групп процессов: инициации, планирования, исполнения, мониторинга и контроля, и завершения. Отдельная глава, посвященная управлению рисками проекта, включает следующие этапы, составляющие систему управления рисками: планирование управления рисками; идентификация рисков; качественный анализ рисков; количественный анализ рисков; планирование реагирования на риски; мониторинг и контроль рисков [11, с. 8]. Наиболее важным этапом системы управления рисками является этап – анализ рисков, включающий в себя идентификацию рисков, их качественный и количественный анализ и оценку. Именно от качества проведения данного этапа зависит дальнейшее качество разработки стратегии управления рисками проекта на рынке недвижимости. Результатом процесса идентификации рисков должен стать список идентифицированных рисков, сгруппированных в реестр. Следующими подэтапами системы управления стратегическими рисками является

качественная и количественная оценка идентифицированных и значимых с точки зрения девелопера [12, с. 222]. К методам качественного анализа рисков относят следующие методы: экспертные методы – мозговой штурм, метод Дельфи, опросы, рейтинговые оценки, SWOT-анализ, метод анализа уместности затрат, метод аналогий. Количественный анализ, как правило, производится в отношении тех рисков, которые в процессе идентификации и качественного анализа определены как значительно или потенциально влияющие на результаты проекта на рынке недвижимости. В процессе количественного анализа используют следующие методы: построение дерева решений; определение показателей предельного уровня (анализ точки безубыточности); анализ чувствительности; сценарный подход; имитационное моделирование; статистический подход [13, с. 713]. Таким образом, методы количественного анализа дают возможность выразить в числовом выражении как частные риски, выявленные в процессе качественного анализа, так и общий риск инвестиционно-строительного проекта.

Метод корректировки ставки дисконта позволяет привести будущие потоки денежных средств к настоящему периоду времени, используя ставку дисконтирования. Дисконт – это мера риска. Норма дисконта представляет собой скорректированную с учетом инфляции минимально приемлемую для инвестора доходность вложенного капитала при доступных альтернативных безрисковых направлениях источниках вложения [14, с 255; 15]. Метод корректировки ставки дисконта сам по себе, как правило, не используется, а дополняет другие способы – моделирования, сценариев, чувствительности. На наш взгляд, главным недостатком анализа чувствительности проекта является оценка риска при изменчивости лишь одного из важных показателей проекта на рынке недвижимости – отпускной цены на строительную продукцию, рост затрат на реализацию проекта, увеличение продолжительности его реализации и др. Это делает оценку риска изолированной и не позволяет учесть в полной мере все значимые риски проектов на рынке недвижимости. Поэтому использование анализа чувствительности в практической деятельности

девелопера как самостоятельного инструмента оценки риска весьма ограничено. Наиболее распространенным в настоящее время методом является метод сценариев, позволяющий учесть многовариантность развития событий. При этом данный метод является субъективным. Субъект – лицо, принимающее решения, является основным рисковым фактором при использовании данного метода. Метод моделирования объединяет в себе метод сценариев и метод анализа чувствительности, что позволяет снизить недостатки данных методов по отдельности. При этом определение ключевых факторов риска происходит также субъективно, что не позволяет полностью доверять полученным результатам.

Рассмотрев основные методы анализа рисков, представленные в современных экономических исследованиях, можно заключить, что большинство методических подходов к оценке рисков требует особого сбора данных, навыков, трудозатрат, и на практике большее признание получают эвристические модели, использующие опыт управленцев.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кузнецова О.А., Михеев Г.В. Теоретические аспекты стратегического управления. / Экономика, социология и право. – 2015. – № 1. – С. 85-88.
2. Михеев Г.В., Фицурина М.С., Кузнецова О.А. Процессы и инструментарий модели управления развитием бизнес-субъекта. / Приоритетные научные исследования и разработки // Сборник статей международной научно-практической конференции. / Под ред. Сукиасяна А.А. – Уфа. – 2016. – С. 93-95.
3. Михеев Г.В., Деркачева Е.А., Тешева А.Н. Взаимодействие субъектов в маркетинговом коммуникационном поле // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 5 (70). – С. 777-782.
4. Inkin I, Lapin A, Mikheev G. Origin of economic crime // International scientific review. – 2016. – № 10 (20). – Pp. 52-53.
5. Деркачева Е.А., Тешева А.Н. Экономический базис методического подхода к управлению конкурентоспособностью // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 1-2 (66-2). – С. 668-675.

6. Деркачева Е.А. Методический подход к управлению конкурентоспособностью предприятий // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 5-2 (58-2).

7. Деркачева Е.А., Тешева А.Н. Организационно-экономический механизм повышения конкурентоспособности продукции // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 12-4 (65-4). – С.829-835.

8. Попов Р.А., Поспелов А.А. Развитие энергоэффективности зданий в России и Европе // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2016. – № 8. – С. 167-175.

9. Зиядуллаев Н.С., Попов А.Р., Попов Р.А. Императивы новой региональной политики инновационного развития промышленности и строительства // Экономика строительства. – 2014. – № 6 (30). – С. 3-14.

10. Попов Р.А., Пузанов А.С. Проблемы управления городскими агломерациями в современной России // Городской альманах. – 2008. – №4. – С. 312

11. Попов Р.А. Кризисная динамика индустриальной организации и деловой среды. // Организатор производства. – 2003. – Т.17. – № 2. – С. 7-10.

12. Golovanova N.V., Basyuk A.S., Taranova I.V., Kramarenko E.R., Goloshchapova L.V. The study of economic activity of Russians corporations in modern economy // International Journal of Economic and Financial Issues. – 2016. – Т.6. – № S1. – С. 220-226.

13. Мишулин Г.М., Сериков Д.Ю., Системные аспекты маркетинга в контексте современной теории систем // Экономика и предпринимательство. – 2016. – №5 (70). – С. 711-714.

14. Сериков Д.Ю., Мишулин Г.М., Таранухин Д.С. Управленческие свойства моделей маркетинга как предмет системного анализа // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2016. – № 8. – С. 250-263.

15. Мишулин Г.М., Таранухин Д.С. Инновационный фактор обеспечения экономической безопасности. Монография. – М.: ЗАО «Издательство современная экономика и право»; Краснодар: Изд. ФГБОУ ВО «КубГТУ», 2016. – 369 с.

REFERENCES

1. Kuznecova O.A., Mikheev G.V. Teoreticheskie aspekty strategicheskogo upravleniya. / *Ekonomika, sociologiya i pravo.* – 2015. – № 1. – S. 85-88.
2. Mikheev G.V., Ficurina M.S., Kuznetsova O.A. Procesi i instrumentariy modeli upravleniya razvitiem biznes-subiekta / *Prioritetnie nauchnie issledovaniya i razrabotki.* – Ufa. – 2016. – S. 93-95.
3. Mikheev G.V., Derkacheva E.A., Tesheva A.N. Vzaimodeistvie subiektov v marketingovom kommunikationnom pole // *Economika I predprinimatelstvo.* – 2016. – №. 5 (70). – Pp. 777-782.
4. Inkin I, Lapin A, Mikheev G. Origin of economic crime // *International scientific review.* – 2016. – № 10 (20). – Pp. 52-53.
5. Derkacheva E.A., Tesheva A.N. Economicheskij basis metodicheskogo podhoda k upravleniu konkurentosposobnostiu // *Economika I predprinimatelstvo.* – 2016. – № 1-2 (66-2). – P. 668-675.
6. Derkacheva E.A. Metodicheskij podhod k upravleniu konkurentosposobnostiu predpriyati // *Economika I predprinimatelstvo.* – 2015. – №. 5-2 (58-2).
7. Derkacheva E.A., Tesheva A.N. Organizacionno-economicheskij mehanizm povisheniya konkurentosposobnosti produkcii // *Economika I predprinimatelstvo.* – 2015. – № 12-4 (65-4). – P. 829-835.
8. Popov R.A., Pospelov A.A. Razvitie energoeffektivnosti zdaniy v Russii i Europe // *Nauchnie trudi Kubanskogo gosudarstvennogo technologicheskogo universiteta.* – 2016. – № 8. – P. 167-175.
9. Ziyadullaev N.S. Popov A.R., Popov R.A. Imperativi novoy regionalnoy politiki innovacionnogo razvitiya promishlennosti i stroitelstva // *Economika stroitelstva.* – 2014. – № 6 (30). – P. 3-14.
10. Popov R.A., Puzanov A.S. Problemi upravleniya gorodskimi aglomeracijami v sovremennoy Russii // *Gorodskoy almanac.* – 2008. – № 4. – P. 312.
11. Popov R.A. Krizisnaya dinamika industrialnoy organizacii i delovoy sredi // *Organizator proizvodstva.* – 2003. – T. 17. – № 2. – P. 7-10.
12. Golovanova N.V., Basyuk A.S., Taranova I.V., Kramarenko E.R., Goloshchapova L.V. The study of economic activity of Russians corporations in <http://ntk.kubstu.ru/file/1234>

modern economy // International Journal of Economic and Financial Issues. – 2016. – Т.6. – № S1. – С. 220-226.

13. Mishulin G.M., Serikov D.U. Sistemnie aspect marketinga v kontekste sovremennoy teorii system // Ekonomika I predprinimatelstvo. – 2016. – № 5 (70). – P. 711-714.

14. Serikov D.U., Mishulin G.M., Taranuchin D.S. Upravlencheskie svoistva modeley marketinga kak predmet sistemnogo analiza // Nauchnie trudi Kubanskogo gosudarstvennogo technologicheskogo universiteta. – 2016. – № 8. – P. 250-263.

15. Mishulin G.M., Taranuchin D.S. Innovacionni factor obespecheniya ekonomicheskoy bezopasnosti. Monografiya. – Moskva, Krasnodar, 2016. – 369 p.

RISK ANALYSIS METHODS IN THE REAL ESTATE MARKET IN RUSSIA

G. V. MIKHEEV, V.S. DRESHPAK

*Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072,
e-mail: mgstyle77@yandex.ru*

Real estate objects hold a specific place in any economic system as social interests of people and economic activity are directly or indirectly connected with them. The real estate acts as natural spatial basis on which activity of people is performed and constitutes a basis of national wealth of the country. In the conditions of market transformations in this sphere the economic relations, new to Russia, began to be created. Set of the organizational and economic relations arising in process of management of the market of the real estate, a form and methods of their implementation and also institutional and infrastructure aspects of market development of the real estate in Russia acts as an object of research. In article the main methods of risk analysis in the real estate market are considered, use of additional sources of information for identification of risks is proved.

Key words: real estate market, risk management, prevention of risks.