

Сауле МАЖИТОВА, к.э.н., доцент кафедры Маркетинг и логистика, Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза, 100009, Республика Казахстан, г. Караганда, ул. Академическая, 9

Иван ГАЛИНСКИЙ, магистрант гр. О-11НП Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза, 100009, Республика Казахстан, г. Караганда, ул. Академическая, 9

ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ РИСКОВ НА ОТЕЧЕСТВЕННОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект недвижимости имеет юридическую, физическую и экономическую определенность, при этом любая операция с недвижимостью сопровождается риском. Обладая самыми совершенными системами оценки и управления рисками, невозможно предотвратить все риски. Классификация рисков по видам позволяет грамотно подойти к проблеме выявления рискообразующих факторов и исследования рисков.

Ключевые слова: Риск, недвижимость, классификация, рынок, предпринимательская деятельность

Сәуле МАЖИТОВА, э.ғ.к., "Маркетинг және логистика" кафедрасының доценті Қазтұтынуодағы Қарағанды экономикалық университеті, 100009, Қазақстан Республикасы, Қарағанды қ, Академическая көшесі 9.

Иван ГАЛИНСКИЙ, О-11НП тобының магистранты, Қазтұтынуодағы Қарағанды экономикалық университеті, 100009, Қазақстан Республикасы, Қарағанды қ, Академическая көшесі 9.

ІШКІ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНДАҒЫ ТӘУЕКЕЛДЕРДІҢ ЖАЛПЫ ЖІКТЕЛУІ

Кез келген жылжымайтын мүлік объектісінің заңдық, физикалық және экономикалық анықтылығы бар, сонымен қоса жылжымайтын мүлік операцияларының кез келгені тәуекелмен қатар жүреді. Тәуекелдерді бағалау және басқарудың ең озық жүйелеріне ие бола отырып та, барлық тәуекелдердің алдын алу мүмкін емес. Тәуекелдерді түрлері бойынша жіктеу, тәуекелді қалыптастыратын факторларды сауатты анықтау мен тәуекелдерді зерттеуге мүмкіндік береді.

Түйін сөздер: тәуекел, жылжымайтын мүлік, жіктелуі, нарық, кәсіпкерлік қызмет

Saule MAZHITOVA, PhD., associate Professor of Marketing and logistics department, Karaganda economic University of Kazpotrebsoyuz, 100009, Republic of Kazakhstan, Karaganda, Akademicheskaya St., 9

Ivan GALINSKY, graduate student, O-11NP group in Karaganda economic University of Kazpotrebsoyuz, 100009, Republic of Kazakhstan, Karaganda, Akademicheskaya St., 9

GENERAL CLASSIFICATION OF RISKS IN DOMESTIC REAL ESTATE MARKET

The property has a legal, physical and economic certainty, meanwhile, any real estate activity is accompanied by risk. It is impossible to prevent all risks even when having the most advanced systems of risk assessment and management. Classification of risks by types allows you to approach the problem of identifying risk factors and studies of risks in a proper way.

Keywords: Risk, property, classification, market, business activity

Существенное значение для эффективного функционирования рынка недвижимости имеет проблема рисков и способы управления им. Следует иметь в виду, что любая операция с недвижимостью - это операция, несущая элементы риска. При этом операции с недвижимостью находятся в числе наиболее рискованных секторов предпринимательской деятельности. Причин тому довольно много, но важнейшее значение имеют такие особенности рынка недвижимости, как локальность, высокая зависимость от состояния региональной экономики, долгосрочный характер инвестиций, низкая ликвидность товара на рынке. Накладываясь на высокую капиталоемкость объектов недвижимости и значительный уровень издержек сделок с недвижимостью, эти обстоятельства ставят проблему управления рисками на одно из первых мест в бизнесе на рынке недвижимости. Можно сказать, что

управление рисками - квинтэссенция всей проблематики управления для предпринимательства в сфере недвижимости. Для того чтобы управлять рисками, прежде всего, необходимо знать содержание (природу) рисков.

Риск - это возможные отклонения реальных результатов той или иной операции или проекта в отрицательную сторону по сравнению с планируемыми вначале. Можно выделить риски объективные и субъективные.

Объективные макроэкономические риски связаны с неопределенностью внешней экономической среды. Это - изменение конъюнктуры мирового рынка, возникновение региональных или мировых финансовых кризисов, существенные изменения в соотношении валютных курсов разных стран и др. В масштабах отдельной страны также формируются собственные макроэкономические

риски. Нередко они связаны со структурными сдвигами в производстве, бюджетным дефицитом, неуправляемой инфляцией. Последствия макроэкономических рисков распространяются на деятельность отдельных предприятий, фирм, усиливая их собственные риски, которые можно назвать микроэкономическими рисками.

Субъективный риск - это склонность к риску, характеризующая индивидуальные особенности человека. Выделяются три типа людей: склонные к риску, нейтральные, отрицательно относящиеся к риску. Эти свойства проявляются в деловой жизни, определяют стиль руководства и методы принятия решений. Жизнь показывает, что лучших результатов достигают те, кто способен принимать смелые, но взвешенные решения с учетом возможных рисков.

В условиях рыночных отношений проблема оценки и учета экономического риска приобретает самостоятельное теоретическое и прикладное значение как важная составная часть теории и практики управления.

Что касается рынка недвижимости, то риски, во-первых, связаны с разрушением целостности объекта недвижимости, а во-вторых, риски по причине потери прав на недвижимость. Риски, проявляются в получении более низкой, чем планировалось ранее, цены за реализацию объекта недвижимости; в проявлении более высоких операционных расходов при сделках с недвижимостью; в снижении уровня рентабельности инвестиционного проекта по сравнению с проектной и т.д.

Большое многообразие рисков можно условно классифицировать и представить в следующем виде:

Организационные риски: риски, связанные с ошибками менеджмента компании, ее сотрудников; проблемами системы внутреннего контроля, плохо разработанными правилами работ и т.д., то есть риски, связанные с внутренней организацией работы компании.

Рыночные риски - это риски, которые зависят от специфики предпринимательской деятельности фирмы и связаны с нестабильностью экономической конъюнктуры: риск финансовых потерь из-за изменения цены товара, риск снижения спроса на продукцию, транзакционный валютный риск, риск потери ликвидности и пр.

Финансовые риски - обусловленные внешними и внутренними финансовыми действиями (общим состоянием финансовой системы в стране, решением компании тех или иных действий относительно финансирования своей деятельности). Это риск того, что контрагент не выполнит свои обязательства в срок, эти риски существуют как у банков (классический риск невозврата кредита), так и предприятий, имеющих дебиторскую задолженность и организаций, работающих на рынке ценных бумаг

Юридические риски - это риски потерь, связанных с тем, что законодательство или не было учтено вообще, или изменилось в период сделки; риск несоответствия законодательств разных стран; риск некорректно составленной документации, в результате чего контрагент в состоянии не выполнять условия договора и пр.

Технико-производственные риски - риск нанесения ущерба окружающей среде (экологический риск); риск возникновения аварий, пожаров, поломок; риск нарушения функционирования объекта вследствие ошибок при проектировании и монтаже, ряд строительных рисков и пр. [1, с.34].

Классификация рисков по видам позволяет грамотно подойти к проблеме выявления рискообразующих факторов и исследования рисков.

Поскольку риски сопутствуют любой предпринимательской деятельности, то основная задача предпринимателя - рисковать расчетливо, не переходя грань, за которой возможно банкротство фирмы, следует выделять допустимый, критический и катастрофический риски. Допустимый риск - это угроза полной потери прибыли от реализации того или иного проекта или от предпринимательской деятельности в целом. В данном случае потери возможны, но их размер меньше ожидаемой предпринимательской прибыли; таким образом, данный вид предпринимательской деятельности или конкретная сделка, несмотря на вероятность риска, сохраняют свою экономическую целесообразность.

Следующая степень риска, более опасная в сравнении с допустимым, - это критический риск. Этот риск связан с опасностью потерь в размере произведенных затрат на осуществление данного вида предпринимательской деятельности или отдельной сделки. При этом критический риск первой степени связан с угрозой получения нулевого дохода, но при возмещении произведенных предпринимателем материальных затрат. Критический риск второй степени связан с возможностью потерь в размере полных издержек в результате осуществления данной предпринимательской деятельности, т.е., вероятны потери намеченной выручки и предпринимателю придется возмещать затраты за свой счет.

Под катастрофическим понимается риск, который характеризуется опасностью, угрозой потерь в размере, равном или превышающем все имущественное состояние предприятия. Катастрофический риск, как правило, приводит к банкротству фирмы, так как в данном случае возможна потеря не только всех финансовых вложенных определенным проектом, но и его имущества. Это характерно для ситуации, когда фирма получала внешние займы под ожидаемую прибыль; при возникновении катастрофического риска предпринимателю приходится возвращать кредиты из личных средств.

По степени правомерности предпринимательского риска могут быть выделены оправданный (правомерный) и неоправданный (неправомерный) риски. Возможно, это наиболее важный для предпринимательского риска элемент классификации, имеющий наибольшее практическое значение. Для разграничения оправданного и неоправданного риска необходимо учесть в первую очередь то обстоятельство, что граница между ними в разных видах предпринимательской деятельности, в разных секторах экономики различна. Так, в области инноваций допустимая вероятность получения

отрицательного результата на стадии фундаментальных исследований составляет 5-10%, прикладных научных разработок - 80-90%, проектно-конструкторских разработок - 90-95%. Очевидно, что данная область деятельности характеризуется высоким уровнем риска. Вместе с тем существуют отдельные отрасли, например атомная энергетика, где возможность риска вообще не допускается.

Известно, что недвижимое имущество имеет юридическую, физическую и экономическую сущность, и что любая операция с недвижимостью происходит в определенных географических рамках административных образований с присущими им правилами и процедурами. Рассмотрим характерные рынку недвижимости составляющие современного рыночного риска [2, с.60].

Особенности юридического оборота недвижимости, многоступенчатость сделок с недвижимостью требуют особого внимания к правовой стороне сделок. Это особенно важно в современных условиях, так как показывает практика формирования отечественного рынка недвижимости, причиной возникновения последующих претензий по сделкам, судебных исков часто является низкий уровень анализа при проведении сделок, невозможность получения полной информации о правовом статусе недвижимости и правах третьих лиц. Тщательность юридического исследования позволяет снизить вероятность этих рисков или предотвратить значительную часть из них.

Ошибки связанные с архитектурно-планировочными решениями выражаются в недостаточно детальной проработке проектов и развития объектов недвижимости, слабостью их технической экспертизы (в том числе неправильный выбор места реализации проекта, его несоответствие окружающей застройке, ошибки в конструктивных решениях, неверный выбор материалов, неточное определение планировки квартир или иного объекта) [3].

В эту категорию рисков входят и технологические риски, которые обусловлены особенностями места реализации проектов. Так, при реализации проектов развития в городе Астане организаторы столкнулись с необходимостью укрепления грунтов и фундаментов, производства дополнительных работ по расширению дорог. Известны случаи, когда собственники квартир затевали перепланировку помещений, создание дополнительных удобств (бассейнов, каминов и т.п.), что приводило к превышению допустимых нагрузок на несущие конструкции зданий и влекло за собой создание аварийных ситуаций. Поэтому при принятии решений о развитии объекта недвижимости важен учет технологических рисков;

-административные риски, которые в казахстанских условиях имеют особое значение, так как в ходе реализации проектов часто меняются условия, выдвинутые местными органами управления (условия подключения к инженерным сетям, требования санэпидемстанции и других надзорных органов, "добровольные" обязательства по развитию прилегающей инфраструктуры и т.д.). Поэтому важно на стадии оформления

разрешительной документации добиваться определенности в обязательствах между участниками сделки;

-экономические риски при совершении сделок с недвижимостью связаны с изменением рыночной ситуации; в росте цен на материалы и оборудование; в появлении альтернативных предложений на рынке; в увеличении предложения конкурирующими фирмами и т.д. Управление этими рисками проявляется в анализе принимаемых экономических решений, постоянном изучении ситуации на рынке, наличия системы альтернативных поставок и пр.

Внешние экономические риски - сопутствующий "атрибут" любого бизнеса, в том числе и на рынке недвижимости, но степень их вероятности существенно зависит от качества деятельности предприятия, которая и сама может быть источником рисков. Эти риски могут возникнуть по следующим причинам: недостаточный анализ ситуации на рынке по аналогичным сделкам и проектам; неверное толкование имеющихся данных; необъективное отношение к данным; необоснованный перенос прошлого опыта на будущие периоды и т.д.

Несмотря на наличие многочисленных проверенных методов анализа эффективности инвестиционных проектов, они оказываются не действенными из-за недостатка внимания к роли анализа и изучения ситуации на рынке. Часто анализ проходит без исследования факторов, влияющих на изменение рыночной конъюнктуры. Например, тенденции спроса и предложения на рынке недвижимости определяются в значительной мере демографической ситуацией, миграцией населения, общим предпринимательским климатом, уровнем ставок налогообложения, длительностью процедур сделок и этими факторами не следует пренебрегать. Недостатки экономического анализа могут усиливаться за счет необдуманных решений, что повышает вероятность потерь.

Все виды рисков имеют денежное измерение и финансовые последствия могут проявляться следующим образом: увеличиваются затраты по проекту, снижая его доходность; либо удлиняется запланированный срок инвестирования; возможен вариант не получения дохода вообще или потеря всего капитала [4].

Финансовые риски можно условно разделить на несколько групп.

Риски, вытекающие из общего состояния и изменений в финансовой системе (изменения процентных ставок по кредитам, введение ограничений на колебание валютного курса, изменения в темпах инфляции по сравнению с прогнозируемым, изменение доходности альтернативных вариантов инвестирования).

Риски, обусловленные тем или иным вариантом, избранным предпринимательской фирмой для финансирования ее деятельности, степенью проработки ею финансовых решений. Например, выбор кредита как источника финансирования проекта является рискованным вариантом, так как предполагает выплату основного долга и процентов (в сравнении с выпуском обычных акций, где не планируется различные выплаты по процентам).

Однако, выпуск акций также рискованное мероприятие, если нет уверенности в их размещении, что может оказаться более дорогим инструментом финансирования, чем кредитные ресурсы.

Риски, возникающие в связи с ошибками при расчетах. Например, погрешность при составлении плана поступлений и расходов денежных средств может привести к неплатежеспособности предприятия на каком-то этапе проекта, что влечет за собой привлечение дополнительных дорогих ресурсов.

Данные риски при операциях с недвижимостью играют важную роль в различных сегментах рынка. Так, для первичного рынка большое значение имеют экономические, производственные и техно-логические риски; для вторичного рынка - юридические риски. На первичном и вторичном рынках в основном оперируют юридические лица, обладающие необходимыми квалифицированными специалистами. На вторичном рынке основные субъекты - физические лица, где правовые просчеты более возможны, ведь на первичном рынке объект только создается, и с ним не могло быть прошлых сделок, в то время как количество сделок с объектом на вторичном рынке может быть значительным [5].

Можно также отметить, что в экономической практике все риски взаимосвязаны. Например, при существенном ограничении платежеспособного спроса отсутствие исследований состояния и тенденций спроса и предложения на рынке могут привести к серьезным последствиям, чем в ситуации его стабильности или тем более роста.

Таким образом, исключить риски из повседневной экономической ситуации невозможно, некоторые из них необходимо просто принять, но следует стремиться к возможности снизить степень риска. В этом случае возможно применение следующей общей схемы управления рисками:

-выявление рисков, возможных при проведении той или иной сделки или операции с недвижимостью;

-качественный и количественный анализ рисков (определение причин рисков и факторов увеличения

вероятности их наступления, зон риска, т.е. этапов сделки, на которых риск возникает;

-определение возможных размеров потерь, вызываемых тем или иным риском);

-определение возможностей снижения риска и затрат, необходимых для его предотвращения;

-разработка и осуществление мероприятий, позволяющих предотвратить риски, снизить вероятность их наступления или возможный объем потерь;

-контроль над проведением необходимых мероприятий;

-внесение содержательных изменений в механизм их реализации.

Подводя итог можно сказать, что, даже обладая самыми совершенными системами оценки и управления рисками, невозможно предотвратить их. Особенностью рынка недвижимости является наличие специфичного товара - недвижимости, которая имеет свои отличия от прочих товаров. Соответственно имеются специфические особенности существования и функционирования рынка недвижимости, а, следовательно, особые механизмы в анализе и управлении рисков на рынке недвижимости.

Список литературы:

1. Мажитова С.К. Управление рисками на рынке недвижимости, учебное пособие. - Караганда: КЭУК, 2015.

2. Мажитова С.К., Фазылова А. Управление рисками на рынке недвижимости на современном этапе *Przemysl Naukai studia "Nauka i innowacja"* Volume 1, *Ekonomiczne nauki* -2016- S. 60-65.

3. Классификация инвестиционных рисков. - Режим доступа: <http://www.sez.donetsk.ua>

4. Жура Е.С. Классификация рисков на рынке недвижимости. - Режим доступа: <http://www.iline.biz/main.php>

5. Цевелев А.В. Экономика недвижимости. - Режим доступа: kmt.stu.ru/ceveleva