

Бакрунов Ю.О.

д.э.н., профессор

Московский государственный строительный университет

**ОЦЕНКА РИСКОВ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА ЭКСПЕРТНЫМ
МЕТОДОМ**

В статье уточняется понятие риска девелоперского проекта не только как опасности или неблагоприятного события, но и как возможности положительного изменения его финансового результата. Проведена классификация основных рисков девелоперской деятельности. Предложена методика оценки риска девелоперского проекта экспертным методом для тех случаев, когда традиционные методы неприменимы ввиду недостаточности данных, новизны рынка либо инновационности проекта.

Ключевые слова: девелоперский проект, риск, оценка риска, экспертный метод.

Bakrunov Yu.O.

Dr.Econ.Sci., professor

Moscow State University of Civil Engineering

**RISK ASSESSMENT OF THE DEVELOPER PROJECT BY THE
EXPERT METHOD**

The concept of risk of the developer project is specified in the article. Risk is considered not only as a danger or an adverse event, but also as the possibilities of positive change of its financial results. Classification of the main risks of developer activity is carried out. The technique of assessment of risk of the developer project by the expert method for the cases when traditional methods are inapplicable because of insufficiency of data, novelty of the market or innovation of the project is offered.

Keywords: developer project, risk, risk assessment, expert method.

Специфика девелоперской деятельности как особого вида предпринимательской деятельности в современных условиях такова, что общепринятые подходы к управлению рисками не всегда применимы. Применение традиционных методов связано со сложностью учета возможностей изменения проектов при нестабильной внешней конъюнктуре. Методы сценарного анализа, дополняющие традиционный подход, также не решают проблему статичности проекта, так как управленческие решения определяются в соответствии с утвержденными предпосылками. Существует потребность в разработке специализированных подходов и методов к оценке и управлению рисками деятельности предпринимательских компаний. Одним из вариантов может стать экспертный метод оценки риска девелоперского проекта.

Прежде всего определимся сформулируем сущность и основные виды риска, с которыми сталкивается девелоперская компания. Большинство авторов предлагает считать риском в девелоперской деятельности неудовлетворительное состояние дел в ходе реализации девелоперского проекта, недостижение или неполное достижение его целей. Иначе риск – это наступление неблагоприятного события, которое приводит к отклонению от желаемых результатов проекта. Главным неблагоприятным событием является ущерб, который можно разделить на три группы [1, 3]: (1) ущерб имуществу девелоперской компании; (2) прямые финансовые убытки; (3) упущенную выгоду девелоперской компании. Однако более точным было бы считать, что риск в девелоперской деятельности – это неопределенность, которая может представлять собой как опасность, так и возможность, как положительного, так и отрицательного исхода реализации проекта и при его оценке предполагать как отрицательное так и положительное отклонение финансового результата проекта.

При оценке рисков девелоперского проекта, требуется прежде всего идентифицировать их [2, 4]. Для этого предлагаем следующую классификацию (учитывающую особенности девелопмента) – см. Табл. 1.

Таблица 1

Основные риски девелоперской компании по группам

Код	Группа рисков	Риски
P1	Политические	<ul style="list-style-type: none"> • Санкции • Нестабильность политической ситуации • Вмешательство государства • Военно-политические конфликты
P2	Экономические	<ul style="list-style-type: none"> • Экономический спад • Изменение цен на внутреннем и мировом рынке • Зависимость от монополистов
P3	Природные	<ul style="list-style-type: none"> • Климатические • Географические
P4	Финансовые	<ul style="list-style-type: none"> • Валютные • Инвестиционные • Кредитные • Инфляционные
P5	Производственные	<ul style="list-style-type: none"> • Транспортные • Технологические
P6	Правовые	<ul style="list-style-type: none"> • Изменение налогового законодательства • Изменение антимонопольного законодательства • Таможенный контроль и пошлины • Осуществление проверок, ревизий • Правовые риски, связанные с зарубежным сотрудничеством • Риски, связанные с текущими судебными процессами
P7	Маркетинговые	<ul style="list-style-type: none"> • Конкуренция • Колебания спроса

Далее для каждого риска экспертами определяются следующие критерии (Табл. 2): вероятность наступления рискового события $V_{рс}$;

изменения финансового результата девелоперского проекта $V_{фр}$; предполагаемое отклонение финансового результата проекта в случае наступления рискованного события $\Delta_{фр}$. Исходя из этих критериев интегральная оценка уровня риска $УР$:

$$УР = V_{рс} * V_{фр} * \Delta_{фр} \quad (1).$$

Таблица 2

Методика оценки п-ым экспертом уровня риска по критериям

Риски		$V_{рс}$	$V_{фр}$	$\Delta_{фр}$	Уровень риска
P1	<ul style="list-style-type: none"> • Санкции • Нестабильность политической ситуации • Вмешательство государства • Военно-политические конфликты 				
P2	<ul style="list-style-type: none"> • Экономический спад • Изменение цен на внутреннем и мировом рынке • Зависимость от монополистов 				
P3	<ul style="list-style-type: none"> • Климатические • Географические 				
P4	<ul style="list-style-type: none"> • Валютные • Инвестиционные • Кредитные • Инфляционные 				
P5	<ul style="list-style-type: none"> • Транспортные • Технологические 				
P6	<ul style="list-style-type: none"> • Изменение налогового законодательства • Изменение антимонопольного законодательства • Таможенный контроль и пошлины • Осуществление проверок, ревизий 				

	<ul style="list-style-type: none"> • Правовые риски, связанные с зарубежным сотрудничеством • Риски, связанные с текущими судебными процессами 				
Р7	<ul style="list-style-type: none"> • Конкуренция • Колебания спроса 				

Далее можно определить среднеарифметическое значение оцениваемого риска $\overline{УР}$ для группы из n экспертов:

$$\overline{УР} = \sum_1^n УР \quad (2)$$

Экспертным методом следует дополнять оценку риска классическими методами (такими как корректировка ставки дисконтирования по проектам, анализ чувствительности, дерево решений), когда данных для анализа недостаточно, рынок, на котором действует девелоперская компания является новым и малоизученным, девелоперский проект является инновационным [5].

Использованные источники:

1. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости - СПб Литер, 2010. -272 с.
2. Беляков С.И., Шабалкин Б.В., Риски в управлении проектами девелопмента // Московский экономический журнал. 2019. №8. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/riski-v-upravlenii-proektami-developmenta>
3. Золочевский А.А. Управление рисками инновационных девелоперских проектов // Российское предпринимательство. 2009. № 8-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-riskami-innovatsionnyh-developerskih-proektov>
4. Короткевич А.Ю., Васильева Е.Ю., Идентификация и оценка проектных рисков // Форум молодых ученых. 2020. № 3 (43). С. 230-235.

5. Васильева Е.Ю., Управление эффективностью инновационного проекта в условиях риска // Экономика и предпринимательство. 2019. № 12 (113). С. 628-634.
6. Доходы, приносимые объектом девелопмента // Московский оценщик / № 4 (41), август, 2006 г. - С.46 - 50.