

image not found or type unknown



В наше время, в условиях усложнения экономических процессов, все больше внимания уделяется проблеме анализа рисков.

Риск – это потенциальная численно-измеряемая возможность возникновения факторов, оказывающих негативное влияние на ход реализации проекта, выражающееся в увеличении стоимости реализации проекта, увеличения сроков реализации, либо невозможности успешного завершения проекта.

В случае риска возможными последствиями могут быть:

- 1) отрицательные последствия (увеличение стоимости и/или сроков);
- 2) положительные последствия (уменьшение стоимости и/или сроков);
- 3) нейтральные (нулевые) последствия.

Управление рисками – это один из важных аспектов деятельности по управлению проектом, направленный на прогнозирование возможности возникновения рисков, оценки вероятности их возникновения и степени влияния, а также на сглаживание неблагоприятных возможных влияний на результат реализации проекта.

### **1. Экспертная оценка в системе методов научного исследования.**

Сущность методов экспертных оценок для разработки прогнозов и управления рисками состоит в определении согласованности мнений экспертов по перспективным направлениям развития проекта, а также в оценке аспектов развития объекта, которая не может быть определена другими методами (например, аналитическим расчетом, экспериментом и т.д.).

Содержание методов экспертных оценок в общем случае обычно заключается в следующем:

1. *Создание групп.* Для организации проведения экспертных оценок создаются рабочие группы, в функции которых входят проведение опроса, обработка материалов и анализ результатов коллективной экспертной оценки.
2. *Формулирование глобальной цели системы.* Для формулирования глобальной цели составляется матрица целей, отражающая генеральную цель, подцели и

средства их достижения..

3. *Разработка анкеты.* Заключается в разработке вопросов, которые будут предложены экспертам. Форма вопроса может быть разработана в виде таблиц, но содержание их должно определяться спецификой прогнозируемого объекта или отрасли.
4. *Расчёт экспертных оценок.* Необходимо провести обработку материалов экспертных оценок, которые характеризуют обобщенное мнение и степень согласованности индивидуальных оценок экспертов.

Окончательная количественная оценка определяется с помощью четырех основных методов экспертных оценок:

- 1) метод простой ранжировки (или метод предпочтения);
- 2) метод задания весовых коэффициентов;
- 3) метод парных сравнений;
- 4) метод последовательных сравнений.

### **1. Оценка рисков инвестиционно-строительных проектов.**

Анализ рисков приобрел в сфере управления инвестиционно-строительными проектами актуальность из-за нескольких причин.

Во-первых, данный тип объектов является долговременным предметом потребления, в течение жизненного цикла которого происходят существенные изменения в экономической ситуации, правовом, социальном и технологическом развитии общества, потребностях пользователей, в свойствах самого объекта, которые с возрастом, как правило, только ухудшаются. Срок службы объекта, значительно больше по сравнению с продолжительностью жизненного цикла выпускаемой продукции или осуществляемого сервиса. В результате на протяжении своего жизненного цикла зачастую результаты инвестиционно-строительных проектов несколько раз подвергаются капитальному ремонту, реконструкции и смене функционального значения в соответствии с изменившимися требованиями потребителей и законодательства. Под воздействием научно-технического прогресса, когда появляются новая продукция, удорожание инженерных и природных ресурсов, жизненный цикл этих проектов может заметно сократиться, а требования к эффективности использования - существенно возрасти.

Таким образом можно сказать, что именно неопределенность будущего состояния рынка во всем его многообразии определяет принятие решений в сфере управления инвестиционно-строительными проектами.

Во-вторых, величина риска отличается, с точки зрения различных участников рынка инвестиционно-строительных проектов: собственника (пользователя для собственных нужд), инвестора, арендатора, девелопера, профессиональных (доверительных) управляющих.

Отделение двух групп участников рынка - собственников от инвесторов - осуществлено, исходя из опыта рыночных отношений, в соответствии с которым, например, при долевом строительстве жилья инвестор не становится собственником объекта (в большинстве случаев квартиры) до завершения инвестиционного цикла и процедуры регистрации прав собственности. Поэтому можно сказать, что максимальный риск принимают на себя инвесторы, минимальный - арендаторы. У собственников, если они не занимаются развитием объектов, риск меньше, чем у девелоперов. Если собственник принял решение о развитии принадлежащих ему объектов, его риск становится сопоставим с риском девелопера.

### **1. Практическая значимость метода экспертной оценки при анализе рисков девелоперских проектов.**

В виду высокой сложности и уникальности большинства инвестиционно-строительных проектов, далеко не всегда существует возможность оценить риски проекта общенаучными универсальными и теоретическими методами исследования. Данный аспект связан с высокой динамичностью процессов реализации инвестиционно-строительного проекта (его развитием во времени), большим количеством внешних факторов, воздействующих на проект и относительной невозможностью консолидировать данные факторы в единую прогнозную модель. Кроме того, сложно с точки зрения научно-теоретических предпосылок оценить вероятность возникновения того или иного фактора и оценить степень его влияния на различных стадиях реализации ИСП.

Для повышения эффективности оценки, экспертную группу целесообразно собирать из специалистов различных областей: экономистов в области строительства; специалистов в области организации и управления проектом; линейных инженерно-технических работников; проектировщиков; архитекторов; технологов и т.д., для всесторонней и комплексной оценки исследуемых вопросов.

На рассмотрение экспертов предлагается анкета оценки рисков ИСП. В соответствии с анкетой проект рассматривается по группам рисков, которые могут оказать влияние на проект: экономические, правовые, административные, риски качества, рыночной конъюнктуры, ресурсные и т.д.

Таким образом, метод экспертных оценок позволяет выявить и оценить основные факторы рисков, которые могут повлиять на ход реализации проекта. В дальнейшем, полученные на основе экспертного метода данные можно использовать для дальнейшего прогнозирования посредством методов экономико-математического моделирования и экстраполяции.

### **Список использованных источников**

1. *Основы экономического прогнозирования : учебное пособие / Н. М. Громова, Н. И. Громова ; Акад. Естествознания. - Москва, 2007.*
2. *Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018.*
3. *Севостьянов А.В., Олейникова Н.Н «Методика качественной оценки стратегии риска инвестиционно-строительного проекта» // Общество: политика, экономика, право. 2016. №2.*
4. *Тихомиров Н.Н., Казимов В.Г. «Научные подходы к классификации экономических рисков на предприятиях пищевой промышленности» // Известия СПбГЭУ. 2017. №3*
5. *Куркова А.С. «Анализ структуры и динамики рисков управления недвижимостью» // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2018. №5-2.*
6. *Свинцов Е. С., Зюзина Н. Н. «Риски в управлении недвижимостью» // Известия Петербургского университета путей сообщения. 2009. №1.*
7. *Данелян Т.Я. Формальные методы экспертных оценок // Статистика и экономика. 2015. №1.*