

Г.Л. Вербицька, О.О. Пшик-Ковальська
Національний університет “Львівська політехніка”

РЕГУЛЮВАННЯ РИЗИКІВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

© Вербицька Г.Л., Пшик-Ковальська О.О., 2013

Визначено сутність ризику житлового будівництва; запропоновано класифікацію ризиків житлового будівництва, що систематизує широке коло ризиків, з якими можуть стикнутися будівельні підприємства в повсякденній діяльності; удосконалено методику регулювання ризиків житлового будівництва, використання якої дасть змогу підприємствам оптимально поєднати рівень знижених ризиків та обсяг понесених витрат на їх зниження.

Ключові слова: ризик, житлове будівництво, ідентифікація, класифікація ризиків житлового будівництва, рівень ризику, регулювання ризиків житлового будівництва.

G.L. Verbytska, O.O. Pshyk-Kovalska
Lviv Polytechnic National University

RISK MANAGEMENT HOMEBUILDING

© Verbytska G.L., Pshyk-Kovalska O.O., 2013

Certainly essence of risk of housing building; classification of risks of housing building, which systematizes the wide circle of risks with which build enterprises can clash in everyday activity is offered; the method of adjusting of risks of housing building is improved, the use of which will enable enterprises optimum to connect the level of monistic risks and volume of the borne charges on their decline.

Key words: risk, housing building, authentication, classification of risks of housing building, level of risk, adjusting of risks of housing building.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Надзвичайна складність сучасного середовища, в якому функціонують підприємства житлового будівництва, конкуренція, швидка зміна кон'юнктури ринку породжують ризик.

Невизначеність призводить до того, що уникнути ризику неможливо. Успіх підприємств залежить від того, наскільки правильно вони будуть орієнтуватися у цій складній ситуації, як точно зможуть передбачити і врахувати появу негативних факторів, що ведуть до втрат. Завдання підприємства полягає не в уникненні ризику взагалі, а в передбаченні, оцінюванні та зведенні його негативних наслідків до мінімального рівня. Тому необхідно навчитися регулювати ризиком.

Аналіз останніх досліджень і публікацій за проблемою, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття. Вагомий внесок у розроблення теоретичних і прикладних проблем регулювання ризиків житлового будівництва зробили іноземні та українські науковці, зокрема В.В. Вітлінський, П.І. Верчено [1], Н.М. Гайдис [2], О.І. Гуроров [3], І.П. Мойсеєнко [4], Л.А. Останкова, Н.Ю. Шевченко [5], А.А. Пересада [6], С.К. Реверчук, Н.Й. Реверчук, І.Г. Скоморович [7], О.Л. Устенко [8], В.Я. Шевчук, П.С. Рогожин [9], В.Г. Федоренко [10].

Водночас теперішня наукова література з питань ризику не дає достатньо повного уявлення про сутність і природу ризику житлового будівництва. Досі невирішеною є проблема класифікації ризиків житлового будівництва, оскільки немає єдиного розуміння в цьому питанні. Одні вчені визначають класифікаційні ознаки, інші – ні. Потребує удосконалення методика регулювання ризиків житлового будівництва, оскільки сучасна економічна література обмежується переліком способів обмеження ризику без чітких вказівок щодо їх використання за того чи іншого розміру потенційного збитку.

Постановка цілей полягає в уточненні сутності поняття “ризик житлового будівництва”; розробленні класифікації ризиків житлового будівництва, яка ґрунтується на систематизації основних їх видів; удосконаленні методики регулювання ризиками житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу дослідження. В сучасних умовах все гостріше постають проблеми: врегулювання попиту та пропозиції на ринку житлового будівництва, недостатнього його фінансування, недосконалості законодавчої та нормативно-правової бази будівельного комплексу, низької платоспроможності споживачів тощо. Перелік цих стримуючих умов розвитку житлового сектора набагато ширший, тому виникає потреба в детальному аналізованні тенденцій його сучасного стану та перспектив розвитку. Приклад багатьох розвинених країн свідчить, що вирішення житлової проблеми сприяє загальному соціально-економічному розвитку країни, що підкреслює стратегічну важливість сфери житлового будівництва.

Макроекономічне планування розвитку доступного житла потрібно здійснювати з урахуванням системи ризиків, що зумовлюються певною сукупністю чинників: не прогнозованими випадковими явищами, відсутністю достовірної інформації, низьким рівнем кваліфікації працівників тощо. На сучасному етапі точність прогнозування ризиків та їх врахування під час будівництва, фінансування, впровадження, продажу житлової нерухомості є надзвичайно актуальною. На сьогодні собівартість м² новобудови містить три складові: 1/3 – це реальні витрати будівельника, 1/3 – очікувана рентабельність, 1/3 – непередбачувані ризики (форс-мажор, недобросовісність підрядчиків, політичні ризики тощо).

На сьогодні немає однозначного розуміння і сутності поняття “ризик”. Наприклад, “ризик (за В. Далем) – це дія без точного розрахунку, яка підлягає випадковостям” [5]. Або, “ймовірність (загроза) втрати підприємством своїх ресурсів, недоодержання доходів або появи додаткових витрат у результаті здійснення певної виробничої та фінансової діяльності” [9].

Дослідники С.К. Реверчук, Н.Й. Реверчук, І.Г. Скоморович вважають, що “ризик – це невизначеність доходів від певного виду інвестиційного проекту, пов’язана з можливістю виникнення протягом його реалізації несприятливих ситуацій і наслідків” [7]. Н.М. Гайдис під ризиком розуміє “ймовірність виникнення непередбачених фінансових втрат (зменшення прибутку, доходів, втрати капіталу та ін.) у ситуації невизначеності умов інвестиційної діяльності” [2]. І.П. Мойсеєнко ризик розглядає як “можливість нездійснення запланованих цілей інвестування (таких, як прибуток або соціальний ефект) і отримання грошових збитків [4].

На нашу думку, трактувати поняття ризик тільки з погляду можливості зазнати збитків чи недоодержати прибутків є неправильним. Оскільки економічна категорія ризик – це подія, яка може відбутися або не відбутися. У разі такої події можливі три економічні результати: негативний (програш, втрати), нульовий та позитивний (виграш, прибуток). Отже, вкладання коштів у доволі ризиковані проекти житлового будівництва може призвести і до отримання надприбутків. Тому ми під ризиком житлового будівництва розумітимемо ймовірність одержання підприємством збитків або прибутків у результаті діяльності за умов невизначеності та можливості альтернативного вибору.

В економічній літературі виділяють п’ять функцій ризику [1, 5]:

Інноваційну функцію ризик виконує, стимулюючи пошук нетрадиційних вирішень проблем, які стоять перед підприємством.

Регулятивна функція є суперечливою і буває у двох формах: конструктивній і деструктивній.

Конструктивна форма полягає в тому, що здатність ризикувати – один зі способів успішної діяльності підприємства. Однак, якщо рішення приймається в умовах неповної інформації, ризик може виступати як дестабілізуючий фактор (деструктивна форма).

Захисна функція ризику виявляється в тому, що якщо для підприємства ризик – природний стан, то нормальним повинно бути і терпляче ставлення до невдач.

Аналітична функція пов'язана з тим, що, аналізуючи всі можливі альтернативи, підприємство прагне вибрати найбільш рентабельні і найменш ризиковані рішення.

Основними елементами ризику є об'єкт, суб'єкт і джерело ризику [8].

Об'єктом ризику називають економічну систему, ефективність та умови функціонування якої наперед точно невідомі.

Під суб'єктом ризику розуміють особу (індивідуума або колектив), яка зацікавлена в результатах управління об'єктом ризику і має компетенцію приймати рішення щодо цього об'єкта.

Джерело ризику – це чинники (явища, процеси), які зумовлюють невизначеність результатів.

Ризику важко позбутися, але його можна регулювати, заздалегідь оцінюючи, розраховуючи, описуючи, плануючи дії, що можуть знизити вірогідність небажаних подій, однак для цього потрібно знати, з якими видами ризиків житлового будівництва можна буде стикнутися в під час реалізації проекту житлового будівництва.

Ми запропонували класифікацію ризиків житлового будівництва, яка ґрунтується на систематизації класифікаційних ознак і видів ризиків житлового будівництва та містить основні з них (табл. 1).

Таблиця 1

Класифікація ризиків, які виникають під час житлового будівництва

| № з/п | Ознаки класифікації | Види ризиків, які виникають під час житлового будівництва |
|-------|-----------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | За рівнем виникнення | – макросередовища (ціна грошового кредиту, бюджетно-фінансова політика, інфляція, інвестиції, податки, юридично-інституційна система тощо); – мікросередовища (ціна, обсяги виробництва та доходи, попит і пропозиція, конкуренція тощо) |
| 2 | За рівнем прогнозованості | – прогнозовані (ризик інфляції, валютний ризик, ризик проектний, ринковий ризик); – не прогнозовані (форс-мажорний ризик) |
| 3 | За джерелами фінансування | – інвестиційні (загроза банкрутства); – кредитні (відстрочення термінів здачі об'єктів житлового будівництва) |
| 4 | За характером прояву в часі | – постійні (адаптація до змін факторів макро-, мікросередовища); – тимчасові (погодні умови) |
| 5 | За типами аналізу | – кількісні (середньоквадратичне відхилення); – якісні (метод експертних оцінок “Делфі”) |
| 6 | За змістом | – економічні (інфляція, дефляція); – правові (податкова політика, законодавча база, політична стабільність суспільної системи); – проектні (перевищення кошторису, несвоєчасного завершення будівництва, порушення умов договору); – ринкові (коливання ринкової кон'юнктури, цін на будівельні матеріали, нерухомість); – валютні (зміна валютного курсу); – репутації (досвід роботи на ринку житлового будівництва, загальний рівень кваліфікації тощо); – форс-мажорні (природні, політичні, цінові) |
| 7 | За методами мінімізації | – уникнення ризику (відмова від сумнівних проектів, від ненадійних партнерів, клієнтів); – зниження рівня ризику (резервування коштів, розподіл (розсіювання ризику), лімітування, створення системи гарантій); – передача (страхування ризику (часткова, повна) |

| 1 | 2 | 3 |
|----|----------------------|--|
| 8 | За суб'єктами впливу | – споживчий (попит, довіра населення); – підприємницький (вплив органів державної влади) |
| 9 | За характером | – технічні (неповнота або неточність інформації про динаміку техніко-економічних показників, параметрів нової техніки і технології, низька якість технологічних процесів або продукції); – ресурсні (низька якість вхідних та вихідних матеріалів, комплектуючих виробів, недостатність фінансових, матеріальних, інформаційних, трудових ресурсів); – комерційні (порушення умов договору інвесторами, партнерами тощо, маркетингові) |
| 10 | За розмірами втрат | – незначні; – великі; – критичні |

Наведені узагальнені критерії класифікації ризиків, що виникають під час житлового будівництва містять комплексну оцінку характерних ознак, які враховують елементи системи регулювання ризиками.

Процес регулювання ризиком у результаті має забезпечити зменшення можливих втрат.

У результаті проведених досліджень з питань сутності регулювання ризику під регулюванням ризику житлового будівництва розумітимемо процес ідентифікації всіх можливих факторів та видів ризику, які впливатимуть на цей проект, їх оцінку, розробку заходів зі зниження ризику залежно від величини можливих втрат та постійний моніторинг ризику при реалізації проекту житлового будівництва на всіх стадіях його життєвого циклу.

Основними постулатами ефективного регулювання ризику є:

- 1) адекватна реакція, тобто швидке реагування на виникнення будь-яких змін, що можуть призвести до ризику;
- 2) масштабність, яка полягає в усесторонньому охопленні всіх можливих сфер виникнення ризиків, що дасть змогу знизити ступінь невизначеності до мінімуму;
- 3) зважене прийняття ризику, величина якого не буде перевищувати допустимого рівня;
- 4) мінімізація за допомогою існуючих заходів обмеження ризику.

Оцінка ризиків житлового будівництва є дуже важливою, адже дасть змогу провести обґрунтоване порівняння проектів і вибрати найменш ризикований. Проаналізувавши величину ризику конкретного проекту житлового будівництва, підприємство може погодитися або відхилити ризиковану пропозицію.

Усвідомлене прийняття ризику – означає, що підприємство свідомо погоджується на ризиковану операцію з метою отримання відповідного рівня доходу, або свідомо відмовляється від високого рівня ризику та вкладає кошти у найменш дохідну операцію.

Основними принципами регулювання ризику є:

- не має сенсу ризикувати більше, ніж це може дозволити власний капітал;
- необхідно думати про наслідки ризику;
- не можна ризикувати більшим заради меншого.

Як свідчать результати досліджень, регулювати ризиками під час макроекономічного планування розвитку доступного житла доцільно здійснювати у такій послідовності:

1. Визначення усіх можливих ризиків з метою формування інформаційної бази для подальшого оцінювання їх впливу. Можливими факторами ризику житлового будівництва можуть бути: штрафи, пені, неустойки; прояви стихійних лих, аварії внаслідок впливу людини; помилки в дослідженні ринку, в ефективності реклами; незаплановані законодавчі обмеження господарської діяльності, зміна податкових ставок або поява нових податків; завдання збитків життю й здоров'ю персоналу; негативні ситуації пов'язані з діяльністю підприємства на території іноземної держави; завдання збитків навколишньому середовищу; зміна демографічної ситуації, зміна світогляду населення; негативні ситуації пов'язані з перевезенням вантажу будь-яким видом транспорту; витік

інформації, політика “чорного PR” з боку конкурента; зупинка виробничого процесу, порушення дисципліни, перебої в енергопостачанні; відмова або неможливість споживача придбати продукцію виготовлену підприємством; перебої в сфері обслуговування, що ведуть до збоїв в основному виробництві; недбалість й несумлінність управлінського персоналу підприємства; недостатність кваліфікації працівників або плінність кадрів; зміна вартості фінансових інструментів; неможливість погашення заборгованості власними коштами; непередбачена зміна курсу валют; неефективність вкладення капіталу; падіння купівельної спроможності грошей.

Чітка систематизація всього спектра факторів ризиків житлового будівництва дасть можливість правильно ідентифікувати всі можливі види ризику, які виникають у результаті їх негативного впливу. Проранжувавши всі фактори ризику за значущістю підприємство зможе не тільки визначити найзагрозливіші з них, а й значно знизити ймовірність появи збитків від впливу кризових явищ.

2. Оцінювання впливу потенційних ризиків на розвиток доступного житла. Оскільки ризик є імовірнісною категорією, то для оцінювання його впливу на конкретні методи фінансування розвитку соціального житла, доцільно використовувати статистичні та експертні методи. На цьому етапі необхідно визначити зону ризику. Для визначення зони ризику потрібно розрахувати величину можливих втрат, які матиме підприємство в разі невдачі.

Сучасна економічна література виділяє такі зони ризику: безризикова зона; зона мінімального ризику; зона підвищеного ризику; зона критичного ризику; зона недопустимого ризику.

Безризикова зона зазвичай характеризується відсутністю будь-яких втрат (або їх мінімумом) з гарантією одержання розрахункового прибутку.

Зона мінімального ризику характеризується рівнем втрат, які не перевищують розміру чистого прибутку підприємства.

Зона підвищеного ризику характеризується тим, що підприємство в результаті своєї діяльності в гіршому випадку покриє всі витрати, а в кращому – одержить прибуток набагато менший за розрахунковий.

У зоні критичного ризику можливі достатньо великі втрати, тому цей ризик є небажаним.

У зоні недопустимого ризику можливі втрати близькі до розміру власних коштів, тобто підприємство може зазнати повного банкрутства.

3. Вибір найкращого проекту фінансування розвитку доступного житла із урахуванням впливу можливих ризиків. Передумовою прийняття оптимального варіанта є розгляд різних проектів фінансування розвитку доступного житла з урахуванням сценарних прогнозів розвитку подій.

Величина рівня ризику, який може прийняти підприємство є суто суб'єктивним явищем і залежить від схильності його ризикувати. Деяких керівників підприємства не лякають навіть надто високі ризики, адже вклавши свій капітал у такий проект, вони матимуть можливість одержати надприбутки у разі успішної його реалізації. Проте це можуть дозволити собі тільки ті підприємства, які мають достатню кількість власних фінансових ресурсів, а отже, у разі провалу проекту вони не зможуть зазнати банкрутства.

Залежно від того, до якої категорії належить керівник підприємства: до людей з підвищеним ступенем готовності йти на ризик, чи до людей з більш обережним підходом до ризику, він може вирішувати погоджуватися йому на виконання дуже ризикованих проектів чи займатися бізнесом з невисоким ступенем ризику. Однак відмова від ризику часто безпосередньо пов'язана з відмовою від одержання прибутку.

4. Вибір та використання необхідних методів регулювання ризиками. Під регулюванням ризиками розумітимемо процес, який складається з аналізування факторів макро- та мікросередовища, які впливають на процес фінансування, оцінювання ризику, контролю за ним (розроблення і вибору методів його мінімізації). В літературі з проблем ризик-менеджменту [1, 8] виділяють такі методи регулювання ризиками, які виникають під час здійснення житлового будівництва:

- уникнення, запобігання виникненню ризиків (відмова від роботи з неперевіреними контрагентами, пошук гарантів, відмова від ризикованих проектів тощо);
- прийняття ризику (усвідомлене фінансування житлового будівництва з урахуванням потенційних ризиків на засадах формування системи ресурсних резервів щодо компенсації втрат при їх виникненні);
- оптимізація (зниження) ступеня ризику, яка може здійснюватись різними способами: шляхом розподілу ризиків (застосування ф'ючерсів, опціонів, лізингу тощо), локалізації (формування відокремлених бізнес-центрів для реалізації найризиковіших проектів), страхування, диверсифікації, лімітування тощо.

Заходи з обмеження ризику розподіляють на зовнішні та внутрішні. До зовнішніх методів мінімізації ризику належать: передача ризику, страхування, фінансова диверсифікація, управлінське консультування.

Розрізняють такі внутрішні методи обмеження ризику: лімітування, отримання додаткової інформації, резервування коштів на покриття непередбачуваних витрат, бізнес-планування, перевірка бізнесових партнерів, правильний підбір персоналу, організація захисту комерційної таємниці.

Вибираючи заходи обмеження ризику, варто пам'ятати, що кожен з них має свою ціну, тобто ведуть до збільшення витрат на реалізацію певного інвестиційного проекту. В разі страхування ризику ціною буде величина страхових внесків, у разі резервування засобів – витрати на створення резервних фондів, диверсифікація може призвести до зниження прибутків через вибір менш дохідних варіантів. Тому без їх оптимального використання неможливо активізувати інвестиційні процеси в Україні.

У результаті проведених досліджень ми пропонуємо вибирати заходи мінімізації ризику залежно від області ризику.

Області мінімального ризику відповідає величина втрат у розмірі чистого прибутку. Тому немає сенсу вибирати зовнішні заходи обмеження ризику, оскільки їхня ціна може перевищити ймовірний розмір збитку. У цьому разі варто скористатися комплексним використанням внутрішніх заходів мінімізації ризику, що дасть можливість суттєво його знизити.

В області підвищеного ризику максимальним розміром ймовірних втрат буде розрахунковий прибуток. Тому, окрім комплексного використання внутрішніх способів обмеження ризику, пропонуємо скористатися страхуванням.

Область критичного ризику характеризується можливими втратами у розмірі валового доходу, що є досить небезпечним для підприємства. Тому тут доцільно скористатися не тільки внутрішніми способами обмеження ризику, а й страхуванням його частини та частковою передачею іншим інвесторам на умовах контракту.

5. Контроль за виконанням розробленої програми регулювання ризиком та оцінці її ефективності. Необхідність постійного контролю за виконанням програми регулювання ризиком зумовлена тим, що реальні процеси часто відрізняються від тих, які в ній були передбачені. Умовою умілого регулювання ризиком є врахування всієї динаміки реальних процесів.

Ефективність програми регулювання ризиком може бути оцінена на основі зіставлення значень максимально можливого, найбільш ймовірного і очікуваного збитків до і після впровадження програми регулювання ризиком.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Умови економічної невизначеності, в яких змушені діяти будівельні підприємства спричиняють вплив тих чи інших факторів ризику на майбутні результати їхньої діяльності. Ризики житлового будівництва загрожують не тільки зменшенням прибутків, але й навіть збитками. Розроблений підхід щодо регулювання ризиками житлового будівництва дасть змогу дослідити динаміку ризику та віддачі проектів, зіставити здобуті результати з метою і ступенем їх досягнення, зробити висновок щодо економічної доцільності заходів обмеження ризику, які розглядаються, істотно знизити ризики при реалізації

проекту та в разі можливості великих втрат у результаті невдачі – своєчасно відмовитися від його прийняття.

Пріоритет у подальших дослідженнях з цього питання повинен надаватися розробленню стратегії житлового будівництва з урахуванням чинників ризику.

1. Вітлінський В.В. Аналіз, моделювання та управління економічним ризиком / В.В. Вітлінський, П.І. Верчено. – К.: КНЕУ, 2000. – 292 с. 2. Гайдис Н.М. Інвестування / Н.М. Гайдис. – Л.: Львівський банківський інститут НБУ, 2002. – 271 с. 3. Гуторов О.І. Інвестування / О.І. Гуторов. – Х.: Харківський національний аграрний університет, 2003. – 293 с. 4. Мойсеєнко І.П. Інвестування / І.П. Мойсеєнко. – К.: Знання, 2006. – 490 с. 5. Останкова Л.А. Аналіз, моделювання та управління економічними ризиками: навч. посіб. / Л.А. Останкова, Н.Ю. Шевченко. — Краматорськ: Донбас. держ. машинобуд. акад., 2010. — 199 с. 6. Пересада А.А. Інвестиційний процес в Україні / А.А. Пересада. – К.: Лібра, 1998. – 392 с. 7. Реверчук С.К. Інвестологія: наука про інвестування / С.К. Реверчук, Н.Й. Реверчук, І.Г. Скоморович. – К.: Атіка, 2001. – 264 с. 8. Устенко О.Л. Предпринимательские риски: основы теории, методология оценки и управление / О.Л. Устенко. – К.: Всеуито, 1996. – 160 с. 9. Шевчук В.Я. Основи інвестиційної діяльності / В.Я. Шевчук, П.С. Рогожин. – К.: Генеза, 1997. – 360 с. 10. Федоренко В.Г. Шляхи підвищення інвестиційної діяльності в Україні / під заг. ред. В.Г. Федоренка. – Ніжин: Аспект-Поліграф, 2003. – 724 с.