

МЕТОДИКА ИДЕНТИФИКАЦИИ И ОЦЕНКИ РИСКОВ АРЕНДОДАТЕЛЯ

С. А. Волкова, Т. А. Волкова

*ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», г. Воронеж, Россия;
Воронежский филиал ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г. В. Плеханова», г. Воронеж, Россия*

Рецензент д-р экон. наук, профессор Р. Р. Толстяков

Ключевые слова: методы оценки рисков; последствия рисков; специфические риски; факторы рисков.

Аннотация: Изучены состав и методы оценки специфических рисков арендодателей. Использованы экономико-статистические приемы исследования, экономический и сравнительный анализы. В основу исследования и практических разработок положены такие подходы, как структурно-логический и сравнительный. Определены приоритетные направления оценок рисков арендодателей коммерческой недвижимости, повышающие эффективность данного сектора экономики.

Эффективное функционирование любого предприятия в современных экономических условиях невозможно без анализа внутренних и внешних угроз и разработки механизма их нивелирования. Изменчивость силы воздействия и состав рисков предприятия определяются спецификой отрасли. Рынок коммерческой недвижимости чувствителен к экономическим колебаниям, а спрос на недвижимость имеет большую эластичность, что вызывает проблемы с обеспечением устойчивости функционирования и развития предприятий-арендодателей.

В целях проверки гипотезы существования специфических рисков предприятия-арендодателя рассмотрим особенности рынка недвижимости:

– локализация: абсолютная неподвижность; большая зависимость цены от местоположения объекта;

Волкова Светлана Александровна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и управления на предприятии машиностроения, ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», г. Воронеж, Россия, e-mail: Svetlan_volkova@mail.ru; Волкова Татьяна Александровна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и экономической безопасности, Воронежский филиал ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г. В. Плеханова», г. Воронеж, Россия.

– вид конкуренции: несовершенная, олигополия; относительно небольшое число продавцов; уникальность каждого объекта; вступление в рынок требует значительного капитала;

– эластичность предложения: низкая, при росте спроса и цен предложение увеличивается несущественно; спрос подвержен влиянию различных факторов, может быть изменчивым;

– конкурентоспособность товара определяется местоположением и окружающей средой, влиянием соседства; специфичность индивидуальных предпочтений потребителей;

– цикличность развития: циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики;

– оформление сделок: юридические сложности, ограничения и условия;

– стоимость включает стоимость объекта и связанных с ним прав.

Представленные особенности позволяют характеризовать данный рынок как специфический сектор экономики. Важная особенность данного рынка – ограниченное число продавцов и покупателей объектов недвижимости и услуг аренды. Вследствие высокой рыночной стоимости на объекты недвижимости емкость рынка может быть очень высокой.

Специфическая особенность исследуемого рынка – характер потребительского спроса. Спрос на объекты недвижимости индивидуализирован, что усложняет процесс достижения рыночной сбалансированности. Величина спроса, как и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическим (местонахождение объекта на территории населенного пункта, области) и историческим (недвижимость разных периодов постройки) факторами; состоянием инфраструктуры в районе нахождения объекта недвижимости (наличие дорог, парковочных мест, предприятий торговли и сферы обслуживания и т.д.). Рынок недвижимости обладает низкой ликвидностью и циклическим характером, циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики: спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом, подъем наступает раньше.

Уровень рисков зависит от класса предоставляемой в аренду недвижимости: новые офисные здания и реконструированные производственные площади неработающих промышленных предприятий, что вызывает ряд специфических рисков. Среди факторов, которые влияют на привлекательность офисных центров, созданных на базе или промышленных предприятий, или на их территории, можно выделить следующие:

– положительные: низкие арендные ставки; возможность организации собственного производства на территории соседнего предприятия; возможность использования складских помещений завода; близость офиса к собственному производству, складу, гаражу;

– отрицательные: удаленность от центра города; невысокий уровень предоставляемого сервиса; расположенность в экологически неблагоприятных районах; зависимость здания от инженерной инфраструктуры предприятия – прежнего владельца.

Исходя из системы представленных факторов, сделан вывод, что на деятельность арендодателей оказывают влияние такой отрицательный фактор, как невысокий уровень предоставляемого сервиса, вместе с тем, конкурентным преимуществом являются низкие арендные ставки, возможность использовать складские помещения, близость офиса к собственному производству, складу.

Идентификация рисков осуществляется по качественным и количественным параметрам, что позволяет определять риски по источникам их возникновения и оценить вероятность и величину ущерба. Состав специфических рисков, степень влияния на итоговые результаты деятельности и меры по снижению представлены в табл. 1.

Сложность оценки рисков заключается в том, что отдельные виды риска могут иметь очень низкую вероятность появления, например, техногенные катастрофы, но ущерб от их наступления будет очень большим. Вместе с тем, некоторые риски, с высокой вероятностью наступления влекут незначительные последствия.

Таблица 1

Специфические риски предприятия-арендодателя

Содержание риска	Возможные потери	Меры предупреждения и снижения риска
Тенденция к снижению спроса на услуги отрасли	Потеря прибыли	Поддержание уровня конкурентоспособности на услуги за счет обеспечения высокого качества услуг, снижения затрат и гибкой ценовой политики
Повышение тарифов на электроэнергию и газ		Снижение удельного расхода топливно-энергетических ресурсов, оптимизация цен на услуги
Увеличение цен на предоставляемые услуги в связи с повышением цен на сырье и тарифов на газ и электроэнергию		Разумная ценовая политика
Страновые и региональные риски; невысокий уровень доходов большей части арендаторов		Поддержание уровня конкурентоспособности предоставляемых услуг за счет обеспечения качества услуг, снижения затрат и гибкой ценовой политики
Финансовые риски		Увеличение цен на предоставляемые услуги
Правовые риски; изменение налогового законодательства	Потеря прибыли в случае увеличения количества налогов и ставок налоговых платежей	Увеличение цен на выпускаемую продукцию

Система отслеживания рисков предприятия дает возможность получить информацию о видах, структуре рисков, степени их влияния, уровне изменчивости во времени. Для сбора информации о рисках необходимо применение непрерывного мониторинга внешней и внутренней среды, оценки эффективности и качества сотрудничества посредством осуществления регулярного опроса клиентов – арендаторов. Такой опрос позволит определить состав рисков и динамику их изменения во времени, а также степень влияния данных рисков на результаты деятельности арендодателя.

Общий алгоритм оценки рисков арендодателя в условиях неопределенности стандартный и включает в себя следующие этапы:

- 1) выявление источников риска;
- 2) идентификацию всех возможных рисков, свойственных арендодателю;
- 3) оценку и анализ уровня отдельных рисков и комплексного риска в целом;
- 4) установление допустимого уровня риска;
- 5) разработку мероприятий по снижению рисков.

В соответствии с данными этапами методология оценки риска условно может быть подразделена на два взаимно дополняющих направления: качественные (пункты 1, 2, 5, табл. 2) и количественные методы (пункты 3, 4, см. табл. 2).

Основными задачами методики качественной оценки рисков являются идентификация с помощью вышеприведенных классификаций возможных видов риска и их источников, определение и описание факторов и причин, влияющих на их уровень. Необходимо дать стоимостную оценку всех возможных последствий реализации данных рисков и определить конкретные мероприятия, позволяющие минимизировать рассматриваемый риск и/или компенсировать его последствия. Качественный анализ рисков представляется простым и описательным, но его результаты служат важной исходной информацией для проведения количественного анализа.

Оценка вероятности наступления события осуществляется методом экспертных оценок. Используем следующую шкалу оценки: 0 – вероятность проявления риска несущественная; 25 – риск, скорее всего, не реализуется; 50 – риск может быть как реализован, так и не реализован; 75 – риск обязательно проявится; 100 – событие, скорее всего, произойдет. Далее оценки приводятся к среднему значению.

В графе «Платежеспособность заказчика» (см. табл. 2) приведены значения приоритетов, которые определяют степень важности каждого отдельного вида риска и его влияние на итоговые результаты деятельности предприятия. Данные параметры устанавливаются разработчиком опросного листа экспертным методом. В результате оценки определены значения уровня риска P_i для каждого из рассматриваемых факторов путем перемножения веса V_i и средней вероятности W_i .

По итогам проведенного анализа установлено, что наибольшая степень риска связана со снижением арендных ставок и ростом эксплуатационных расходов. После качественной оценки рисков производится количественный анализ, для чего применим сценарный метод, позволяющий

Таблица 2

Качественная оценка рисков предприятий-арендодателей

Вид риска	Вероятность возникновения			V_i	W_i	$P_i(W_i \cdot V_i)$
	1	2	3			
1. Юридические риски, мошенничество	25				0,055	1,38
2. Рост расходов на приобретение объекта недвижимости	25	50		42	0,1	4,17
3. Недостатки проектно-изыскательских работ	0	25	0	8	0,055	0,46
4. Рост цен на материалы, сырье, транспортировку	100	75	50	75	0,1	7,50
5. Недобросовестность подрядчика	75	25		50	0,05	2,50
6. Платежеспособность заказчика	0			25	0,11	2,75
7. Неустойчивость спроса	25			33	0,05	1,67
8. Низкая заполняемость	75		75	58	0,07	4,08
9. Наличие конкурентов	25	0		8		0,58
10. Снижение арендных ставок	75	50	75	67	0,11	7,33
11. Рост эксплуатационных расходов	25	75	50	50		5,50
12. Неплатежеспособность арендаторов		0		25		2,75
13. Зависимость от поставщиков услуг				25		17

спрогнозировать изменения показателей эффективности при реализации различных сценариев развития.

Для оценки степени реакции доходности на изменение условий функционирования необходимо выполнить оценку эффективности при наступлении каждого из трех сценариев. Результаты оценки устойчивости дохода на основе анализа степени изменчивости показателей эффективности наглядно показаны в табл. 3.

Вероятность наступления сценариев принимается экспертным путем: 0,5 – для консервативного; 0,2 и 0,3 – оптимистического и пессимистического сценариев соответственно. По сценарному анализу коэффициент вариации рентабельности равен 47, что говорит о высоких рисках деятельности.

Таблица 3

Сценарный анализ факторов риска

Показатель (фактор)	Сценарий		
	пессимистический	консервативный	оптимистический
Вероятность	0,3	0,5	0,2
Изменение арендных ставок, ± (%)	↓ 7	–	↑ 5
Рост/снижение заполняемости, ± (%)	↓ 5		↑ 5
Изменение затрат, ± (%)	↑ 7		↓ 2
Внутренняя норма рентабельности, %	14,14	21,23	24,51

Таким образом, для анализа риска арендодателей коммерческой недвижимости рассмотрен алгоритм оценки риска, предполагающий применение как качественных, так и количественных методов. Данный подход позволяет учесть все факторы риска, а также выявить ключевые переменные, влияющие на эффективность деятельности. Сформулированные в исследовании рекомендации могут быть использованы при решении вопросов, связанных с совершенствованием методики оценки рисков.

Список литературы

1. Михеев, Г. В. Методы анализа рисков на рынке недвижимости в России / Г. В. Михеев, В. С. Дрешпак // Науч. труды Кубанского гос. технологич. ун-та. – 2016. – № 12. – С. 234 – 242.
2. Тамошина, Г. И. Управление хозяйственным риском : монография / Г. И. Тамошина, Т. А. Волкова, С. А. Волкова. – Воронеж : Истоки, 2006. – 142 с.
3. Тинякова, В. И. Концептуальные основы формирования системы упреждающего риск-менеджмента / В. И. Тинякова, Т. А. Волкова, С. А. Волкова // Вестн. Алтайской акад. экономики и права. – 2013. – Т. 1, № 32. – С. 40 – 45.

References

1. Mikheev G.V., Dreshpak V.S. [Methods of risk analysis in the real estate market in Russia], *Nauch. trudy Kubanskogo gos. Tekhnologich. Un-ta* [Scientific works of the Kuban State Technological University], 2016, no. 12, pp. 234-242. (In Russ.)
2. Tamoshina G.I., Volkova T.A., Volkova S.A. *Upravlenie khozyaistvennym riskom* [Managing business risk: monograph], Voronezh: Istoki, 2006, 142 p. (In Russ.)

3. Tinyakova V.I., Volkova T.A., Volkova S.A. [Conceptual foundations of the formation of the system of pre-emptive risk management], *Vestnik Altaiskoi akademii ekonomiki i prava* [Transaction of the Altai Academy of Economics and Law], 2013, vol. 1, no. 32, pp. 40-45. (In Russ.)

Methods of Identification and Assessment of Property Owners' Risks

S. A. Volkova, T. A. Volkova

*Voronezh State Technical University, Voronezh, Russia;
The G. V. Plekhanov Russian University of Economics,
Voronezh Branch, Voronezh, Russia*

Keywords: consequences of risks; methods of risk assessment; risk factors; specific risks.

Abstract: The composition and methods of assessing the specific risks of property owners are studied. Economic and statistical methods of research, as well as economic and comparative analyzes have been used. The research and practical development is based on the structural-logical approach and comparison methods. The priority directions of risk assessment of property owners of commercial real estate which increase the efficiency of this sector of the economy are determined.

© С. А. Волкова, Т. А. Волкова, 2017