

УДК 330

*Родин Игорь Вячеславович,
студент, кафедра экономики, финансов и бухгалтерского учета,
Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева,*

РФ, г. Орёл

*Гордина Виктория Викторовна,
кан. экон. наук, доц., Орловский государственный университет имени*

И.С. Тургенева,

РФ, г. Орёл

ТРАНСФОРМАЦИЯ СИСТЕМЫ РИСК-МЕНЕДЖМЕНТА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В УСЛОВИЯХ ВНЕШНЕГО ДАВЛЕНИЯ

Аннотация: Строительная отрасль жилищного сектора Российской Федерации является одной из ключевых отраслей экономики, на которую, в свою очередь, оказывают влияние внешние и внутренние факторы риска. Зачастую система риск-менеджмента строительного предприятия данного направления учитывает, по большей части, лишь внутренние риски, оценивая вероятность наступления внешних рисков как крайне низкую. Оценивая воздействие внешних экономических шоков (рыночных, социально-политических и др.) можно сделать вывод о необходимости учета внешних рисков в системе управления рисками строительных предприятий с целью проведения разностороннего анализа и применения наиболее эффективных методов управления риском.

Ключевые слова: риск-менеджмент; строительные организации; внешние риски.

Igor Rodin

Student, Department of Civil Law and Process Orel State University named

after I.S. Turgenev,

Russian Federation, Orel

Gordina Victoria Viktorovna

Candidate of Sciences in Economics,

associate professor, Oryol State University named after I.S. Turgenev,

Russian Federation, Orel

RISK MANAGEMENT OF CONSTRUCTION ORGANIZATIONS UNDER EXTERNAL PRESSURE

Abstract: *The construction industry of the housing sector of the Russian Federation is one of the key sectors of the economy, which, in turn, is influenced by external and internal risk factors. Often, the risk management system of a construction company in this area takes into account, for the most part, only internal risks, assessing the likelihood of external risks as extremely low. Assessing the impact of external economic shocks (market, socio-political, etc.), it can be concluded that it is necessary to take into account external risks in the risk management system of construction enterprises in order to conduct a comprehensive analysis and apply the most effective risk management methods.*

Keywords: *risk management; construction organizations; external risks.*

Строительство в современном мире развивается стремительными темпами, что указывает на необходимость постоянного анализа и мониторинга рисков различной направленности для быстрого и эффективного принятия решений с целью минимизация или устранения негативных последствий.

Основные задачи риск-менеджмента в строительных организациях:

1. идентификация, оценка и объединение рисков по группам, учитывая разные уровни проекта (персональный, проектный, надпроектный, надорганизационный);
2. определение уровня рисковой нагрузки, применение инструментов управления рисками для минимизации ущерба предприятию, таких как методы прогнозирования, получения информации и оценки;
3. перенесение остаточных показателей рисковой нагрузки на себестоимость продукта и обеспечение предприятия строительной отрасли необходимыми ресурсами покрытия рисков.

Данные задачи обусловлены рисками, которым подвержены компании строительной отрасли (рис. 1).

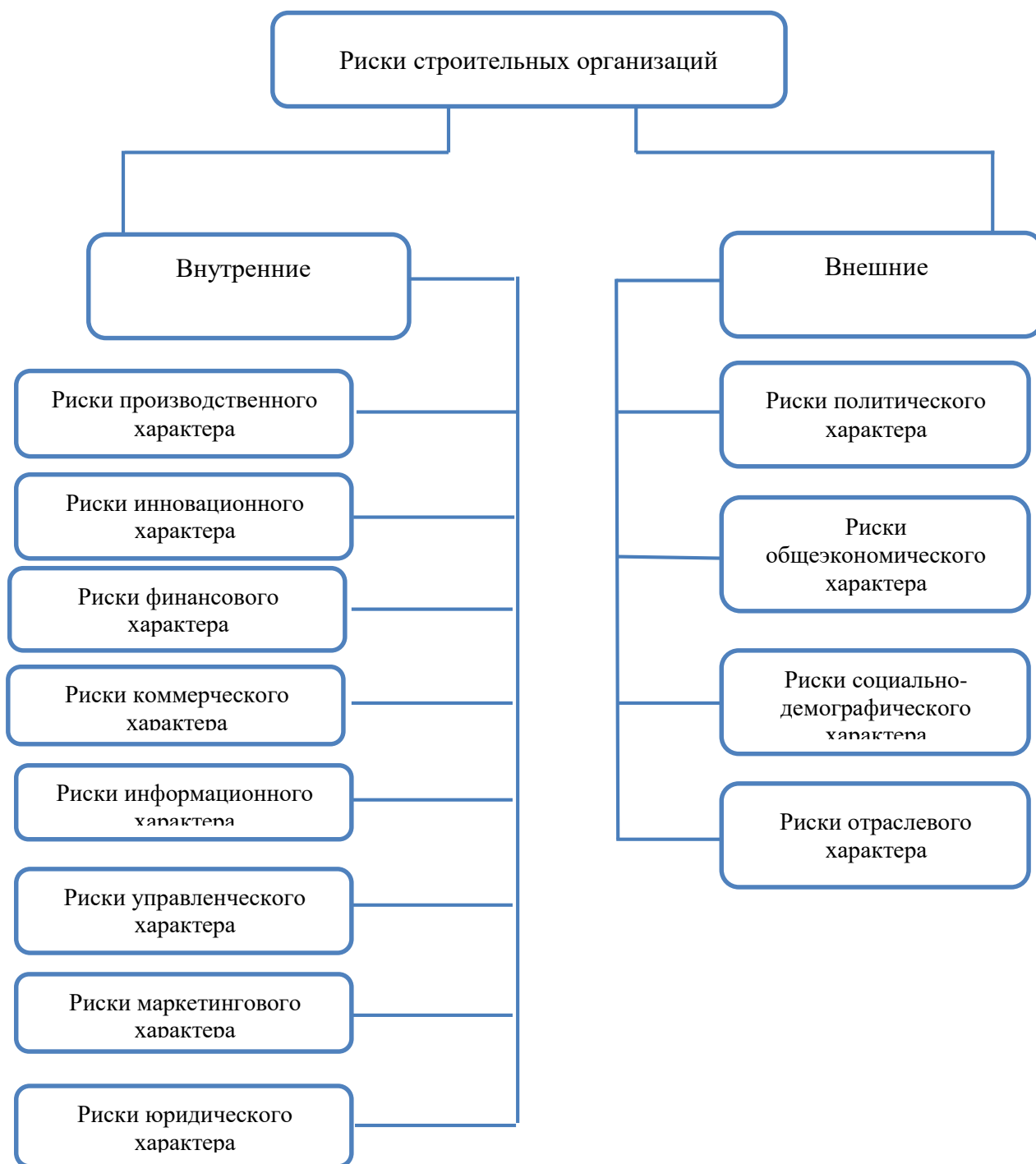


Рисунок 1. Виды рисков строительных организаций

Процесс управления риском в строительной организации сложен и включает в себя несколько стадий (рис. 2), однако методы оценки уровня риска характерны для большинства систем управления (экспертные, аналоговые, статистические и расчетно-аналитические).



Рисунок 2. Основные стадии процесса управления рисками и их содержание

Однако, используя вышеописанную систему и методы, превалирующее значение организация отдает именно оценке внутренних рисков, соответственно, она учитывает лишь те риски, на которые сможет повлиять, либо эффект от которых поддается оценке с помощью используемых методов. При этом часто считается, что внешние риски имеют низкий уровень вероятности, вследствие чего им не уделяется должного внимания, что

является ошибочным решением в условиях огромного воздействия внешних рисков [1].

Для подтверждения данного суждения структурируем внешние факторы, которые оказали воздействие на строительную отрасль Российской Федерации, начиная с 2014 г., а также проведем анализ на основе статистических данных с предложениями по минимизации существующих внешних рисков.

Внешние факторы, которые повлияли на деятельность девелопмента за последнее время, можно поделить на три группы:

- 1) Санкции, введённые странами Запада в отношении РФ с 2014 по 2018 гг. по причине Крымского конфликта, а также санкции, введенные с февраля текущего года в связи с началом СВО на Украине;
- 2) Ограничения, введенные в мире и на территории РФ в связи с пандемией в период 2020-2022 гг.;
- 3) Переход с долевого строительства на проектного финансирование из-за невозможности действующей системы обеспечить право дольщиков на защиту своих интересов.

Анализируя первый пункт, следует отметить, что эксперты МВФ, на Конференции 2019 г., оценили влияние данного фактора в 0,8% ВВП в период 2014 по 2018 гг., но отрицательные факторы оказали более негативное влияние на отрасль:

1. Темпы роста внутреннего спроса стали отрицательными;
2. Сохранились низкие темпы роста производительности;
3. Рост ключевой ставки сделал ипотеку дорогой, что привело к отмене ряда сделок и сокращению темпов выдачи жилищных кредитов.

Совокупность указанных факторов привела к падению реальных располагаемых доходов населения в период с 2014 по 2017 гг. (снижение составило 2,5% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года), росту плановых показателей инфляции (уровень инфляции в России составил

11,36%, что на 4,91 больше, чем в предшествующем году), уменьшению площади вводимого жилья (рис. 3)¹. Также за исследуемый период усилилось влияние ценового фактора (в среднем цены увеличились по разным позициям на 19 %, согласно сведениям Росстата) вследствие введения санкций ввиду ограничение работы с иностранными производителями.

Действие санкций оказало сдерживающий эффект на строительную отрасль.

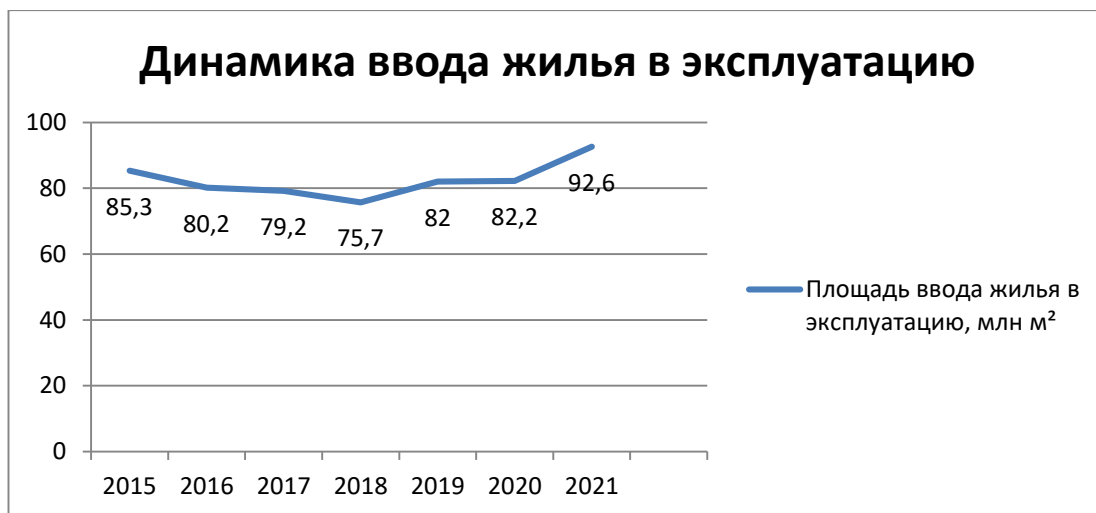


Рисунок 3. Динамика ввода жилья в эксплуатацию

Проводя анализ влияния пандемии COVID-19, принципиально повлиявшей на строительную отрасль, можно отметить следующие моменты:

- 1) Введение режима «нерабочих дней» повлекло за собой срыв сроков производства работ на не менее чем 2 месяца;
- 2) Жесткие ограничения трансграничного перемещения населения привели к снижению эффективности производительности, поскольку российская строительная отрасль зависит от иностранной рабочей силы;
- 3) Существенный рост стоимости базовых строительных материалов, рост логистических издержек, разрыв логистических цепочек, срыв сроков поставок оборудования и материалов из стран, которые ввели жесткие

¹ Строительство в России: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (Дата обращения 10.10.2022)

карантинные меры и остановили производства, что повлияло на срок выполнения взятых обязательств по строительству;

4) Снижение реальных располагаемых доходов граждан [5].

5) Увеличение доли убыточности строительных предприятий до 27% при увеличении количества введенного жилья².

Таблица 1. Изменение основных показателей строительной отрасли в связи с возникновением пандемии

Показатель	2018	2019	2020
Общий строительный объем зданий - всего, млн. м ³	584.6	653.0	630.2
Количество введенных зданий, тыс. ед.	261.1	305.5	326.7
Общая площадь введенных зданий, млн. кв. м	132.7	146.7	143.4

Согласно опросам строительных компаний (по данным Единого реестра застройщиков), влияние этих факторов значительно, что выразилось в процентном соотношении по следующим позициям:

ожидание резкого падения спроса и продаж (62,5 % опрошенных), неработающие государственные институты по оформлению сделок (50,9 %), неопределенность и невозможность осуществления планирования (27,8 %), резко возросший риск банкротства контрагентов (27,3 %) и т.д.

Недавние санкции, введенные в связи с началом СВО на Украине, оказали и продолжают оказывать беспрецедентные давление, и в том числе на строительную отрасль:

² Строительство в России: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (Дата обращения 10.10.2022)

1. ВВП, инфляция, уровень безработицы и прочие показатели резко упали, что привело к неизбежному слому положительного тренда на восстановление покупательной способности населения после пандемии (рисунок 4)³.

2. Увеличение издержек на обеспечение проектного банковского финансирования пропорционально росту ключевой банковской ставки.

3. Уход с рынка в России мировых производителей и поставщиков импортного оборудования и материалов, у которых нет аналогов среди отечественных производителей. А вместе с тем отсутствие возможности перевода денежных средств в счет оплаты материалов производителей, которые остались в России или продолжают взаимодействовать.

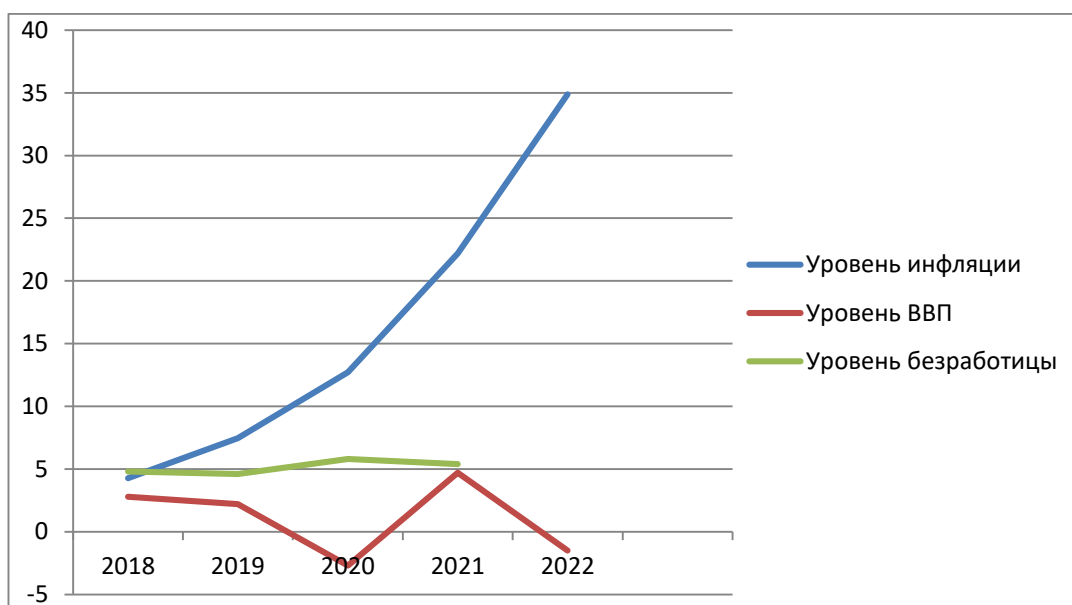


Рисунок 4. Общий уровень инфляции, ВВП и безработицы за 2018-2022

гг.

Целью перехода на проектное финансирование являлось решение проблемы обманутых дольщиков по причине неспособности института

³ Рынок труда, занятость и заработная плата в России: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries (Дата обращения 06.10.2022)

долевого строительства защитить эту часть участников в связи с недоработками законодателя в юридическом направлении.

Положительные стороны введение эскроу-счетов сложно переоценить с точки зрения защиты дольщиков, вместе с тем это привело к следующим негативным последствиям [2, 3]:

1. Снижение темпа восстановления показателя ввода жилья в эксплуатацию в связи с уменьшением предложения на рынке из-за увеличения издержек девелоперов пропорционально ставке проектного финансирования, а также ухода с рынка небольших девелоперских компаний;
2. Уменьшение привлекательности недвижимости, как инвестиционного инструмента, в связи с незаинтересованностью девелопера продавать недвижимость с существенным дисконтом на ранних этапах строительства при наличии открытой кредитной линии;
3. Увеличение себестоимости строительства, что увеличивает стоимость квадратного метра для покупателя недвижимости.

Данные изменения можно оценить как незначительные, поскольку выигрышность данной концепции и государственная поддержка оправдали ожидания.

Таким образом, на основе проведенного анализа, для снижения негативного влияния от внешних рисков в строительной отрасли рекомендуем следующие предложения:

1. При риске резкого изменения покупательной способности населения ввиду внешних шоков внедрять в деятельность компании инструменты динамического анализа изменения ценообразования на рынке недвижимости; уходить от ориентации на рынки сбыта недвижимости в городских образованиях/районах с низкой диверсификацией занятости населения по отраслям (моногорода); проводить стресс-тестирования финансовой модели объекта при переходе на каждый новый этап реализации проекта.

2. При изменении условий проектного финансирования по причине изменения ключевых макроэкономических показателей (ставка кредитования, средневзвешенная ставка кредитования, максимальные размеры авансирования и прочие) фиксировать в условиях договоров проектного банковского финансирования значений ставки кредитования и средневзвешенной ставки кредитования на период всего действия договора неизменной ставки кредитования; в случае невозможности выполнения вышеизложенного условия, осуществить страхование риска повышения ключевой ставки, приведшего к увеличению плавающей кредитной ставки;
3. При изменении стоимости работ и материалов вне рамок закладываемого подрядчиками в твердой цене договора (по причине волатильности курса валют и/или изменения мировых сырьевых цен) стандартизировать процессы и повысить управленческий учет в компании. В случае если компания ведет работы собственными силами: уменьшить издержки на закупку материалов за счет предварительной раскладки материалов в рамках проектирования (минимизировать бой материала, обрезки, кражу материалов и др.), повысить эффективность работ, уровень планирования работ для исключения простоя рабочей силы и т.д.;
4. Рекомендуем переход контрактов на принцип «открытой книги» — компенсация генеральному подрядчику прямых затрат + % за генподрядные услуги. Для отслеживания обоснованности предоставляемых текущих затрат девелоперской компании требуется внедрить внутренние механизмы мониторинга цен на материалы, механизмы и рабочую силу, либо привлечение сторонних специалистов для данной задачи;
5. При уходе с рынка поставщиков иностранных материалов и оборудования отдавать приоритет применению материалов и оборудования отечественным производителям, в первую очередь зарегистрированным на территории Российской Федерации. При применении иного оборудования, в случае отсутствия альтернативы, требовать получения от потенциальных

поставщиков гарантийных писем обеспечения поставки; применять альтернативный способ поставки иностранного оборудования — открытие/сотрудничество с «торговыми домами», расположенными на территории приграничных дружественных стран, входящих в Евразийский экономический союз, что при условии действия разрешения на так называемый «параллельный импорт» позволит обеспечить прогнозируемую поставку материалов, однако ощутимо увеличивает логистические издержки.

Исходя из проведенного исследования и заканчивая текущей экономической реальностью, необходимо отметить несостоятельность подхода, учитывающего только внутренние риски различного характера, поскольку несоответствие учета внешних рисков как в части переноса рисков на себестоимость продуктов предприятий строительной отрасли, так и в части построения финансовых моделей девелоперских продуктов может привести к критическому или катастрофическому уровню риска, что повлечет за собой огромные расходы и убытки предприятия.

На период среднесрочной перспективы развития строительной отрасли РФ учет внешних рисков с применением разных инструментов риск-менеджмента должен быть внедрен на всех уровнях деятельности предприятия строительной отрасли: стратегического планирования, операционной деятельности подразделений, персональном уровне. Но при этом нужно учитывать и внутренние риски, особо стоит отметить риски производственного, финансового и юридического характера, поскольку, не принимая их во внимание, компания может нарушить технологию строительства, не рассчитать бюджет и ошибиться в требованиях закона, что обернется серьезными убытками, нарушением сроков, а в крайнем случае банкротством компании.

Список литературы:

1. Hymans S.H., Greenspan A., Shiskin J., Early J. On the use of leading indicators to predict cyclical turning points // *Brookings Papers on Economic Activity* – 1973, Vol. 1973, Issue 2 - P. 339;
2. Боркова Е.А., Изотова А.Г., Литвинова Н.А. Цифровая трансформация строительной отрасли в условиях макроэкономического шока COVID-19 // *Вопросы инновационной экономики* – 2020, Т. 10, № 4 - С. 2129-2140;
3. Головина О.Д., Бадаш Х.З., Поляков Ю.Н. Определение прогностических свойств набора совпадающих и опережающих индикаторов // *Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право* – 2009, № 2 - С. 144-150;
4. Доржиева В.В. Строительная отрасль: тенденции развития, влияние пандемии и условия восстановительного роста в контексте задач структурной модернизации // *Научные труды Вольного экономического общества России* – 2020, Т. 223, № 3 - С. 237-243.
5. Ефремян Б.Л. Разработка интегрированной системы управления рисками на предприятиях строительной отрасли: автореф. дис. ... канд. экон. Наук - М., 2016 - 22 с.;
6. Канхва В.С., Ефремян Б.Л. Классификация рисков по уровням операционного управления // *Научное обозрение* – 2015, № 12 - С. 295-298;
7. Курманова Л.Р., Садыкова А.И., Хабибуллин Р.Г. Тенденции развития сферы жилищного строительства в современных условиях // *Инновационное развитие экономики* – 2021, № 5 (65) - С. 105-113;
8. Поздеев В.Л. Методология экономического анализа циклических колебаний в развитии хозяйствующих субъектов: дис. д-ра экон. наук. Йошкар-Ола - Марийс. гос. техн. Университет, 2008 - 365 с.;
9. Пухова В.В. Система развития первичного рынка жилой недвижимости в условиях проектного финансирования // *Известия Байкальского государственного университета* – 2021, Т. 31, № 1 - С. 90-97;

10. Рублева Т.А. Роль проектного финансирования в развитии рынка финансирования недвижимости в России // Финансы и кредит – 2021, Т. 27. № 4 (808) - С. 894-912.