

О.П. Поляк,
аспірант кафедри організації та управління будівництвом
ORCID: 0000-0002-2790-825X
Київський національний університет будівництва і архітектури

ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ У ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

У статті розкриваються деякі проблеми управління ризиками інвестиційної діяльності будівельних компаній.

Визначено особливості будівництва як галузі виробництва, які полягають у наступному: довгостроковий характер інвестицій у будівництво, значний часовий розрив між моментом здійснення інвестиційних вкладень і моментом отримання доходу, а також ризики невизначеності інноваційної діяльності. Їх сукупність формує вкрай нестабільне середовище функціонування будівельних підприємств. Розглянуто існуючі класифікації ризиків за такими категоріями і ознаками: • за характером господарської діяльності будівельної організації, (що в свою чергу поділяється на виробничу, інвестиційну, інноваційну, комерційну та ін. варто виокремити відповідні ризики); • за ступенем керованості ризики будівельної організації слід поділити на некеровані, важко керовані, добре керовані; • за джерелом виникнення ризикових факторів потрібно розрізняти ризики зовнішнього і внутрішнього середовища. Наведено етапи процесу управління ризиками інвестиційної проектної діяльності в умовах невизначеності навколишнього середовища: аналіз зовнішнього і внутрішнього середовища інвестиційного проекту; визначення імовірності (частоти) виникнення подій; виявлення ступеня та величини інвестиційного ризику; визначення наслідків прояву ризиків (подорожчання робіт, збитків, збільшення тривалості будівництва та ін.); вибір необхідних методів мінімізації негативних наслідків, насамперед спрямованих на зменшення фінансових та інших втрат.

Розглядаються особливості інвестиційної діяльності у сфері будівництва, основні ризики при здійсненні інвестиційних проектів. Представлено різні підходи до управління ризиками інвестиційної діяльності зі створення об'єктів будівництва. Комплексне використання або поєднання запропонованих методів та інструментів дозволяє забезпечити підвищення економічної безпеки реалізації ризикових інвестиційних проектів, а також досягнення і подальше підтримання прийняттого рівня ризиків інвестиційної діяльності організації.

Ключові слова: *будівельна організація, інвестиційна діяльність, управління ризиками.*

Постановка проблеми у загальному вигляді. Одним із завдань інвестиційної діяльності будівельних підприємств є підтримка і розвиток інноваційного потенціалу підприємства, а разом із ним і регіону, країни в цілому. Під інноваційним потенціалом будівельного підприємства можна вважати певний набір можливостей, як у вигляді наявних ресурсів, так і одержаний шляхом

залучення їх для підтримки (створення) необхідних конкурентних переваг будівельної продукції через впровадження нових процесів виробництва, технологій, видів продукції. Принцип підтримки інноваційного потенціалу будівельного підприємства розглядається з позиції того, чи можуть будівельні компанії генерувати і реалізовувати науково-технічні ідеї, які після детального опрацювання перетворюються на інвестиційні проекти. [1]

Аналіз основних досліджень і публікацій. Визначенню понять «фінансово-економічна діяльність», «механізм управління ризиками», «інвестиційна діяльність» присвячена велика кількість наукових робіт. Найбільший внесок у розробку досліджуваної теми зробили такі вчені: Асаул А.Н. [1], Лансков А.В., Фомін С.П., Чумак В.А. [3] та інші.

Метою статті є аналіз ризиків, пов'язаних з будівництвом житла, та пошук шляхів їх мінімізації.

Основні результати досліджень. Інвестиційне проектування на підприємствах житлового будівництва забезпечує виконання наступних функцій:

- стратегічного планування, тобто постановки цілей інноваційного розвитку та стратегій їх досягнення, відповідно основної мети і стратегії розвитку будівельного підприємства;
- аналізу інноваційного потенціалу будівельного бізнесу з метою дослідження внутрішніх можливостей підприємства для реалізації програми стратегічного розвитку через впровадження інновацій;
- організації інноваційної інфраструктури, яка відповідає інноваційній стратегії будівельного підприємства;
- визначення потреби в ресурсах для реалізації запланованих заходів інноваційного характеру, деталізації задач для співробітників;
- управління інноваційними проектами (відбір, експертиза, реалізація) відповідно до інноваційної стратегії і розроблених планів;
- визначення необхідного обсягу інвестиційних ресурсів для реалізації проектів і оцінювання їх ефективності;
- контролю і аналізу результатів інвестиційної діяльності;
- коригування інвестиційного процесу, стратегічних і оперативних планів.

Використання системного підходу і сучасної методології управління інвестиційною діяльністю ставить перед менеджерами задачу підвищення ефективності процесу вкладання капіталу у будівельні підприємства за допомогою впровадження у діяльність опрацьованих в теорії принципів, методів, моделей і механізмів їх реалізації.

Однією із характеристик не тільки української, а й світової будівельної індустрії є суттєвий опір новациям та повільність по відношенню до впровадження й розповсюдження нових технологій. Незважаючи на консерватизм галузі, в ній регулярно з'являються нововведення, які, не змінюючи радикально технологічного укладу галузі, забезпечують зниження вартості будівництва і експлуатації житла, скорочення термінівспорудження об'єктів, підвищення якості і комфортності проживання. [2]

При вивченні інновацій в сфері будівельництва необхідно основну увагу приділяти галузевим (будівельним) особливостям інновацій і їх цільовій

спрямованості, враховуючи вимоги ринкової економіки. По відношенню до будівельної галузі, на наш погляд, можна виділити наступні інновації:

- впровадження нових ефективних будівельних технологій (будівництво експериментальних житлових будинків з урахуванням сучасних архітектурно-планувальних рішень, теплозахисних вимог, із застосуванням сучасних автономних систем інженерного облаштування; організація і вдосконалення технології виробництва ефективних стінових і теплоізоляційних матеріалів; зведення, реконструкція і технічне переозброєння підприємств будівельної індустрії із забезпеченням введення в дію потужностей по виробництву будівельних виробів, матеріалів, конструкцій; інженерного облаштування житлових будинків);

- застосування нових видів будівельних машин і устаткування (впровадження високоефективного вібропресового обладнання, виробництво високоефективних будівельних машин, виготовлення нових зразків і партій устаткування і механізмів, які мають більш високу продуктивність, економічність, дозволяють скоротити термін будівництва і питому вагу витрат на експлуатацію техніки;

- використання нових будівельних матеріалів, в тому числі оздоблювальних (наприклад, утеплювачів стін), що характеризуються підвищеними експлуатаційними і споживчими якостями – теплозберігаючими, звукоізоляційними та т.п.;

- впровадження нових архітектурно-планувальних рішень (відбір паспортів проектів житлових будинків з урахуванням нових вимог по теплотехніці, а також коригування раніше випущених каталогів житлових будинків і т.п.);

- використання нових форм організації будівельних робіт.

Реалізація інновацій у будівельній галузі пов'язана із великою кількістю проблем, оскільки інноваційна діяльність завжди супроводжується високою невизначеністю, яка збільшується при посиленні конкуренції. Через великий обсяг кількості ризиків кількість підприємств, які виконували дослідження і розробки, скорочується не тільки у будівельній галузі, а й у цілому в економіці країни.

Особливості будівництва як галузі промислово виробництва полягають у наступному: довгостроковий характер інвестицій у будівництво, значний часовий розрив між моментом здійснення інвестиційних вкладень і моментом отримання доходу, а також ризики невизначеності інноваційної діяльності. Їх сукупність формує вкрай нестабільне середовище функціонування будівельних підприємств.

Неминучість виникнення ризикових ситуацій в процесі будівництва житла вимагає розробки і застосування відповідних методів попередження, а також реагування на критичні події та зміни оточення з метою виключення або зниження збитків.

Ідентифікація можливих ризиків функціонування будівельної організації і факторів, що впливають на їх рівень, – важливе питання при дослідженні проблем, пов'язаних із умовами стабільної роботи підприємства. Адже на основі ідентифікації загроз з боку зовнішнього і внутрішнього середовища здійснюються заходи, спрямовані на мінімізацію наслідків ризикових ситуацій,

що виникають в процесі здійснення інвестиційних проектів, спрямованих на інноваційне удосконалення організації й технології будівництва.

На етапі ідентифікації ризиків вирішальне значення має аналіз становища на будівельному ринку, а також загальної ситуації в країні і регіоні. Тому доцільно виявити фактори, що визначають рівень ризиків при здійсненні інноваційно-інвестиційних проектів, класифікувати за такими категоріями і ознаками:

- за характером господарської діяльності будівельної організації, (що в свою чергу поділяється на виробничу, інвестиційну, інноваційну, комерційну та ін. варто виокремити відповідні ризики);
- за ступенем керованості ризику будівельної організації слід поділити на некеровані, важко керовані, добре керовані;
- за джерелом виникнення ризикових факторів потрібно розрізняти ризики зовнішнього і внутрішнього середовища.

Неможливо врахувати всі ризикові фактори, але можна виділити головні з них за силою впливу на стійкість функціонування будівельного підприємства. При цьому необхідно виявити, який ефект обумовлює ту чи іншу ризикову подію, який його вплив на результат і наскільки велика вірогідність виникнення такого ефекту.

Процес управління ризиками інвестиційної проектної діяльності будівельних організацій в умовах невизначеності навколишнього середовища повинен містити наступні етапи:

- аналіз зовнішнього і внутрішнього середовища інвестиційного проекту;
- визначення імовірності (частоти) виникнення події;
- виявлення ступеня та величини інвестиційного ризику;
- визначення наслідків прояву ризиків (подорожчання робіт, збитків, збільшення тривалості будівництва та ін.);
- вибір необхідних методів мінімізації негативних наслідків, насамперед спрямованих на зменшення фінансових та інших втрат.

Опис можливих джерел ризиків будівельної компанії дозволяє створити систему регулярних процедур, спрямованих на виявлення ризикових факторів у конкретних умовах, звузити поле прояву неврахованих чинників і приступити до планомірної розробки заходів, які зменшують небажану дію факторів ризиків та сприяють встановленню режиму економічно безпечного функціонування організації будівельного комплексу.

Інтегральна оцінка наслідків ризикових ситуацій при здійсненні інвестиційної діяльності у будівництві є узагальненим результатом якісного і кількісного аналізу ризиків конкретного проекту.

Якісна оцінка інвестиційних ризиків – це оцінка умов виникнення ризиків і визначення їх впливу на проект стандартними методами і засобами. Використання її результатів допомагає частково уникнути невизначеності, які часто зустрічаються в інвестиційному проекті. Протягом життєвого циклу проекту повинна відбуватися постійна переоцінка ризиків.

Кількісна оцінка інвестиційних ризиків визначає імовірність виникнення ризиків і вплив наслідків ризиків на проект. Вона допомагає групі управління проектом вірно приймати рішення і уникати невизначеності. [3]

При аналізі характеру впливу внутрішніх і зовнішніх чинників на організації будівельного комплексу було виявлено, що головними джерелами ризиків виступають зовнішні фактори, які головним чином зумовлюють рівень ризикованості підприємницької діяльності. Адаже наразі невизначеність зовнішнього середовища в країні носить непередбачуваний характер.

Для того щоб успішно протистояти динамічно мінливому середовищу, складність і швидкість прийняття рішень у будівельній фірмі повинні відповідати складності і швидкості змін, які відбуваються у зовнішньому середовищі.

Одним із елементів оцінки ризиків інвестиційних проєктів є вивчення наслідків їх матеріалізації, а також розміру економічного збитку. Різні варіанти негативних наслідків проявів ризиків диференціюються на ті, що вимірюються в кількісному вираженні, і ті, що не вимірюються, тобто мають якісну характеристику. Визначити кількісне вираження матеріалізації ризиків можливо при виникненні непродуктивних витрат, збитків, збільшенні собівартості, а також можна оцінити розмір втраченої вигоди, що дає можливість будівельній організації обрати метод, який дозволить мінімізувати і ступінь впливу ризиків, і величину їх негативних наслідків. [3] Ефективне управління ризиками інвестиційних проєктів у житловому будівництві в умовах економічної нестабільності, на наш погляд, можливо при дотриманні наступних умов:

- оптимальне поєднання централізації і децентралізації в управлінні як інвестиційною діяльністю, так і ризиками, пов'язаними з її здійсненням;

- організація аналітичного забезпечення управління інвестиційною діяльністю, розробка нових цілей і завдань із вдосконалення організації аналітичного забезпечення, методичного апарату управління інвестиційними ризиками;

- взаємодія і розумна регламентація, сталість аналітичного забезпечення та інформаційної достатності управління інвестиційним ризиками;

- базисність процесу підвищення кваліфікації менеджерів з управління інвестиційною діяльністю та ризиками операційної діяльності.

Застосування тих чи інших методів управління ризиками залежить від кожної конкретної ситуації, оскільки у практичній діяльності досить важко розділити ризики по категоріях, а тому не може бути точних рекомендацій з управління ризиками. Однак можна запропонувати комплекс внутрішніх напрямків управління ризиками для житлового будівництва, який містить наступні складові[3]:

- уникнення ризиків (ухилення від ризиків), зокрема, відмова від ненадійних партнерів;

- самострахування у вигляді резервування (зниження ризику);

- диверсифікація ризику всередині будівельної організації насамперед по її окремих видах діяльності чи об'єктах (внутрішній розподіл ризику);

- контроль над ступенем ризику і корекція рішень з управління ризиками (моніторинг ризику);

- прогнозування зовнішнього стану;

- вдосконалення управління оборотними засобами;

- стратегічне планування діяльності;

- превентивні методи мінімізації та локалізації ризиків (обмеження рівня ризиків; оптимізація оподаткування; конкурсний відбір виконавців інвестиційних проектів; скорочення переліку форсмажорних обставин у договорах із контрагентами; забезпечення компенсації можливих фінансових витрат за рахунок включення у договори системи штрафних санкцій).

Мінімізація як внутрішніх, так і зовнішніх ризиків організацій будівельного комплексу в основному пов'язана із удосконаленням функціонування структурних підрозділів організацій, їх здатністю передбачати, мінімізувати і долати кризи. Розподіл загальних ризиків полягає в об'єднанні (з різним ступенем інтеграції) із іншими учасниками, зацікавленими в успішності реалізації інвестиційних проектів.

Висновки. Комплексне використання або поєднання наведених вище методів та інструментів дозволяє забезпечити підвищення економічної безпеки реалізації ризикових інвестиційних проектів, а також досягнення і подальше підтримання прийняттого рівня ризиків інвестиційної діяльності організації. Здійснювані заходи із управління інвестиційними ризиками будівельних проектів повинні поєднуватися із плануванням оптимально ефективної інвестиційної стратегії на віддалену перспективу.

Список літератури:

1. Асаул А.Н. Теорія і методологія інституціональних взаємодій суб'єктів інвестиційно-будівельного комплексу. М., 2006.
2. Інновації в будівельному кластері: бар'єри і перспективи: звіт інноваційного бюро "Експерт". М., 2007.
3. Лансков А.В., Фомін Е.П., Чумак В.А. класифікація, аналіз і управління ризиками на підприємстві. Самара, 2005.
4. Верховурова Н.А. Основні методи управління фінансовими ризиками підприємства / Н. А. Верховурова // Економіка, Соціологія і Право. – 2017. – № 3. – С. 24–27.
5. Грачова, М. В. Ризик-менеджмент інвестиційного проекту: навч. посіб. для студентів вузів, що навчаються за економічними спеціальностями / М. В. Грачова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2009. – 454 с.
6. Доронкіна Л.М. Управління інвестиційними ризиками в будівництві: автореф. дис. д-ра екон. наук / Л.М. Доронкіна. – М.: 2007. – 42 с.
7. Лобанова А.А. Енциклопедія фінансового ризик-менеджменту / А.А. Лобанова. – М.: Альпіна бізнес Букс, 2009. – 239 с.
8. Ходирева, Е. А. Проблеми управління ризиками інноваційних освітніх проектів / Е. А. Ходирева // «Концепт». – 2017. – № 2. – С. 165–172.
9. Стеценко С.П. Ієрархічна модель оцінювання інфраструктурних ризиків підприємницької діяльності у будівництві / С.П. Стеценко, Т.А. Ільїна // Наукові праці НДФІ. – 2019. – Вип. 1. – С. 74–84. – Режим доступу: <http://nbuv.gov.ua/UJRN/>
10. Удосконалення методів оцінювання рівня ризику інвестиційної діяльності будівельних підприємств. Економетричний інструментарій управління фінансовою безпекою будівельного підприємства: [моногр.] / Л.В. Сорокіна, С.П. Стеценко та ін. / За наук. ред. д.е.н., проф. Л.В.Сорокіної. – К.: КНУБА–2017.

References

1. Asaul, A.N. (2006) Teoriya i metodologiya institucionalnih vzayemodij sub'yektiv investicionno-budivelnogo kompleksu.
2. Innovaciyi v budivelnomu klasteri: bar'yeri i perspektivi: zvit innovacijnogo byuro "Ekspert".M., 2007.
3. Lanskov, A.V. Fomin, E.P. & Chumak, V.A. (2005) Klassifikciya, analiz i upravlinnya rizikami na pidpriemstvi.
4. Verhorubova, N. A. (2017). Osnovni metodi upravlinnya finansovimi rizikami pidpriemstva. Ekonomika, Sociologiya i Pravo. – № 3. – 24–27.
5. Grachova, M. V. (2009). Rizik-menedzhment investicijnogo proektu: navch. posib. dlya studentiv vuziv, sho navchayutsya za ekonomichnimi specialnostyami, M.: YuNITI-DANA, 2009. – 454 s.
6. Doronkina, L. M. (2007) Upravlinnya investicijnimi rizikami v budivnictvi: avtoref. dis. d-ra ekon. Nauk, M.: 2007. – 42 p.
7. Lobanova, A. A. (2009). Enciklopediya finansovogo rizik-menedzhmentu – M.: Alpina biznes Buks, – 239 p.
8. Hodiryeva, Ye. A. (2017). Problemi upravlinnya rizikami innovacijnih osvitnih proektiv. Naukovo-metodichnij elektronnij zhurnal «Koncept». № 2. 165–172.
9. Stetsenko, S.P. & Iliina, T.A. (2019) Iliina Iierarkhichna model otsiniuvannia infrastrukturnykh ryzkyiv pidpriemnytskoi diialnosti u budivnytstvi. *Naukovi pratsi NDFI*, 1, 74-84. - URL: <http://nbuv.gov.ua/UJRN/>
10. Ekonometrychni instrumentarii upravlinnia finansovoiu bezpekoiu budivelnogo pidpriemstva : [monohr.] / L.V.Sorokina, S.P.Stetsenko, A.F.Hoiko, K.V.Izmailova ta in. / Za nauk. red. d.e.n., prof. L.V.Sorokinoi. – K.: KNUBA.

О.П. Поляк

Экономический механизм управления рисками инвестиционных проектов в жилищном строительстве

В статье раскрываются основные проблемы управления рисками инвестиционной деятельности строительных компаний. Рассматриваются особенности инвестиционной деятельности в сфере строительства, основные риски при осуществлении инвестиционных проектов. Представлены различные подходы к управлению рисками инвестиционной деятельности применительно к сфере строительства.

Ключевые слова: *строительная организация, инвестиционная деятельность, управление рисками.*

O.P. Poliak

Economic mechanism of risk management of investment projects in housing construction

The article reveals some problems of risk management of investment activity of construction companies.

The features of construction as a branch of production are defined, which are as follows: the long-term nature of investments in construction, a significant time gap between the moment of making investments and the moment of earning, as well as the risks of uncertainty of innovative activity. Their totality forms an extremely unstable

environment for construction companies. The existing risk classifications by the following categories and features are considered: by the nature of economic activity of a construction organization (which in turn is divided into production, investment, innovation, commercial, etc. should separate relevant risks); the degree of controllability of the risks of a construction organization should be divided into unmanaged, hard-managed, well-managed; the source of risk factors should distinguish between the risks of the external and internal environment. The stages of the process of risk management of investment project activity in conditions of environmental uncertainty are presented: analysis of the external and internal environment of the investment project; determining the probability (frequency) of the event; Identifying the extent and magnitude of investment risk; determination of consequences of manifestation of risks (increase in prices of works, losses, increase of duration of construction, etc.); the choice of the necessary methods of minimizing the negative consequences, primarily aimed at reducing financial and other losses.

The peculiarities of investment activity in the sphere of construction, the main risks in the implementation of investment projects are considered. There are various approaches to managing the risks of investing in the construction of construction projects. Integrated use or combination of the proposed methods and tools allows to increase the economic security of the implementation of risky investment projects, as well as to achieve and further maintain an acceptable level of risks of the investment activities of the organization.

Keywords: *construction organization, investment activity, risk management.*

Посилання на статтю

APA: Poliak, O.P. (2020). Ekonomichnyi mekhanizm upravlinnia ryzykamy investytsiinykh proektiv u zhytlovomu budivnytstvi. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 44, 40 –47.

ДСТУ: Поляк О.П. Економічний механізм управління ризиками інвестиційних проєктів у житловому будівництві [Текст] / О.П. Поляк // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2020. – № 44. – С. 40 –47.