

УДК 338-24

DOI: 10.34670/AR.2020.15.54.042

Современные методы повышения эффективности девелоперского проекта в условиях риска

Медведева Светлана Николаевна

Кандидат экономических наук, доцент,
доцент кафедры «Экономика»,
Московский государственный университет
им. М.В. Ломоносова (филиал в Севастополе),
299001, Российская Федерация, Севастополь, ул. Героев Севастополя, 7;
e-mail: svmedvedeva1@rambler.ru

Павлюк Валентина Петровна

Кандидат экономических наук,
старший преподаватель кафедры «Экономика»,
Московский государственный университет
им. М.В. Ломоносова (филиал в Севастополе),
299001, Российская Федерация, Севастополь, ул. Героев Севастополя, 7;
e-mail: oleynik24@bk.ru

Аннотация

В статье рассматриваются современные методы повышения эффективности девелоперского проекта, исследованы условия повышения эффективности типового девелоперского проекта, факторы эффективного управления рисками, дана оценка рискам, возникающим при реализации проекта, определены вероятность их возникновения («высокая», «средняя», «низкая») и разработаны мероприятия по их снижению. В работе показано, что можно согласованно менять некоторое число переменных одновременно. Метод сценариев предполагает, что кроме анализа базового или наиболее вероятного сценария должны составляться и анализироваться так называемые пессимистический и оптимистический сценарий. Метод предполагает расчет показателя NPV и/или IRR по каждому из сценариев. Кроме этого, может быть произведен расчет среднеквадратического отклонения и коэффициента вариации. Каждый проект несет в себе определенный риск и их правильная оценка зависит от того, будет ли данный проект реализован в конечном итоге, в принципе. И, если проект стоит того, чтобы его реализовать, полученные оценки также станут основой для разработки мер по снижению рисков. Соответственно, без оценки рисков реализация проекта нецелесообразна, так как невозможно принять взвешенное, правильное и эффективное решение, не зная, какие опасности (риски) ожидаются в будущем.

Для цитирования в научных исследованиях

Медведева С.Н., Павлюк В.П. Современные методы повышения эффективности девелоперского проекта в условиях риска // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2020. Том 10. № 8А. С. 390-395. DOI: 10.34670/AR.2020.15.54.042

Ключевые слова

Девелоперские компании, типовой девелоперский проект, эффективность девелоперского проекта, управленческие риски, рыночные риски, технологические риски, финансовые риски.

Введение

Девелоперские компании представляют собой сообщество профессионалов, ведущих предпринимательскую деятельность на профильном рынке недвижимости. Сущность их деятельности заключается в проектировании, строительстве, обустройстве и продаже различных объектов недвижимости. Девелоперский бизнес был и остается одной из самых высокодоходных и инвестиционно привлекательных областей на российском экономическом пространстве.

**Условия повышения эффективности
типового девелоперского проекта**

При реализации проекта девелоперской организации рекомендуется осуществлять финансово-хозяйственную деятельность с использованием кредита коммерческого банка, ставки по которому должны быть ниже коэффициента доходности реализуемого проекта с целью дальнейшего укрепления показателей ее платежеспособности и предотвращения риска банкротства.

Повышение эффективности типового девелоперского проекта может быть достигнуто при наличии следующих условий:

1. Правильный выбор участка с точки зрения привлекательности для арендатора. Полноценный анализ местоположения с использованием критериев, используемых потенциальными сетями: емкость рынка в зоне первичного покрытия, анализ конкурентов арендатора, а также расположение в зонах притяжения существующей инфраструктуры.

2. Совмещение формата Built-to-suit с традиционной разработкой. Перед началом строительства следует четко выполнять требования конкретного арендатора и строить "под него", заключая предварительные договоры с обеспечением оплаты.

3. Эффективные проектно-планировочные решения-свободная планировка, витрины, отсутствие ступеней, наличие достаточного количества электроэнергии, являются такими же ключевыми факторами при принятии решения об аренде помещения, как емкость рынка и конкурентная среда. Поэтому указанные характеристики объекта недвижимости являются обязательными для успешной реализации девелоперского проекта в сфере торговой недвижимости.

4. Подготовка площадей для арендаторов, исходя из их минимальной эффективной площади, с небольшим превышением. Этот пункт позволяет сохранить арендную ставку за квадратный метр высокой, в то время как абсолютная величина арендной платы за всю площадь невелика, и выгодна для коммерческой деятельности арендаторов.

5. Использование новых материалов и технологий, снижающих стоимость строительства, а также сокращающих его сроки.

Выполнение этих условий способствуют повышению эффективности девелоперского проекта и обеспечивают инвестиционную привлекательность объекта.

Оценка и управление рисками при реализации инвестиционного проекта

Оценка и управление рисками при реализации инвестиционного проекта — это важный процесс выявления, оценки, управления и контроля вероятных событий и ситуаций, призванный обеспечить компании достаточную уверенность в том, что она достигнет поставленных целей.

Эффективное управление рисками требует:

- выявление возможных рисков;
- оценить вероятность реализации рисков;
- прогнозировать последствия, необходимость и возможности уменьшения рисков.

Таблица 1 - Виды рисков при реализации девелоперских проектов

Наименование риска	Вероятность возникновения	Мероприятия по снижению рисков
Увеличение сроков строительства	Средняя	Штрафные санкции за нарушение сроков подрядчиками
Падение арендных ставок	Средняя	Заключение ДДА без права досрочного расторжения
Возникновение чрезвычайных ситуаций	Низкая	Страхование имущества
Риск потери имущества	Низкая	Страхование имущества
Риск несвоевременной оплаты за аренду недвижимости	Низкая	Пени и штрафы в договоре, депозит.

Инициатор проекта должен оценить риски, возникающие в ходе реализации проекта, определить вероятность их возникновения ("высокая", "средняя", "низкая") и спланировать мероприятия по их снижению.

1. Управленческие риски и их минимизация.

В девелоперском проекте управленческие риски можно свести к минимуму, если при реализации будет использоваться коллегиальный метод принятия решений, а наиболее компетентные специалисты смогут принимать наиболее эффективные решения большинством голосов, что значительно снизит наши потери в этой группе рисков.

2. Рыночные риски и их минимизация.

Рыночные риски могут оказать заметное влияние на девелоперский проект, но фиксированная стоимость в договорах с подрядчиками и обоснованная планировка концепции девелоперского проекта позволят минимизировать этот вид риска.

3. Технологические риски и их минимизация.

4. Финансовые риски и их минимизация.

В случае девелоперского проекта преобладают инвестиционные риски и риски снижения доходности.

Меры по управлению рисками.

Проводя грамотную финансовую политику, вы всегда сможете преодолеть все трудности, находиться в постоянном росте и получать стабильную прибыль.

Важным аспектом анализа экономической эффективности девелоперского проекта является оценка инвестиционных рисков, что в настоящее время вызывает серьезные сложности в процессе практического использования.

Таким образом, каждый проект несет в себе определенный риск и их правильная оценка зависит от того, будет ли данный проект реализован в конечном итоге, в принципе. И, если проект стоит того, чтобы его реализовать, полученные оценки также станут основой для

разработки мер по снижению рисков. Соответственно, без оценки рисков реализация проекта нецелесообразна, так как невозможно принять взвешенное, правильное и эффективное решение, не зная, какие опасности (риски) ожидаются в будущем.

Основной целью управления финансовыми рисками является минимизация потерь, связанных с этим риском.

В настоящее время действующим документом, регламентирующим выбор методов оценки рисков, является ГОСТ Р ИСО / МЭК 31010-2011 «Менеджмент риска. Методы оценки риска», созданный в дополнение к стандарту ISO 31000 и содержащий рекомендации по выбору и использованию методов оценки рисков^{2,3}.

Используемые сегодня методы систематизированы в три основные группы:

- методы аналитических оценок;
- методы экспертных оценок;
- методы корректировки корректировки риска.

Подробное описание содержания этих методов достаточно широко освещено в источниках экономической литературы^{5,6}, поэтому ниже рассмотрим основные характеристики, позволяющие оценить их "минусы" и "плюсы".

Сущность методов, использующих экспертные оценки, заключается в привлечении экспертов в соответствующих областях для выражения мнений по проблеме и, в дальнейшем, объединения результатов и предложений в систему, на основе которой будут сформулированы выводы.

В настоящее время применяются различные методы экспертной оценки (метод Дельфи, формирование рейтинга, деловые игры, мозговой штурм и др.). все чаще используются на практике. Они незаменимы в процессе решения сложных задач выбора и оценки технологических объектов, в том числе специального назначения, в процессе анализа и прогнозирования ситуаций с большим количеством значимых факторов, когда необходимо привлечь знания, опыт и интуицию многих специалистов.

Анализ сценариев учитывает, что некоторые переменные взаимосвязаны.

Заключение

Таким образом, можно согласованно менять некоторое число переменных одновременно. Метод сценариев предполагает, что кроме анализа базового или наиболее вероятного сценария должны составляться и анализироваться так называемые пессимистический и оптимистический сценарий. Метод предполагает расчет показателя NPV и/или IRR по каждому из сценариев. Кроме этого, может быть произведен расчет среднеквадратического отклонения и коэффициента вариации.

Библиография

1. Аблязов Т. Х., Александрова Е. Б. Риски реализации инвестиционно-строительных проектов в условиях формирования цифровой экономики // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2018. – Т. 8. – №. 10А. – С. 305-315.
2. Бакулина, А. А. Оценка девелоперских проектов в сфере жилой недвижимости / А. А. Бакулина / автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. - Москва, 2017. – 36 с.
3. Кокодеев А. В., Овчинников И. Г. Совершенствование методики ресурсно-календарного планирования-как способ повышения эффективности предприятия в области транспортного строительства // Транспортные сооружения. – 2020. – Т. 7. – №. 1. – С. 8-8.
4. Кондратьев В. В., Краснова В. Б. реструктуризация управления предприятием: 17-модульная программа для менеджеров "Управление развитием организации". Модуль 6. - М.: ИНФРА-М, 2019. - 272 с.

5. Кулатта, А. Ю. Управление проектами в компании: методология, технология, практика: учеб.пособие / А. Ю. Кулатта. Суоялте. - М.: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012. - С. 45.
6. Манухина Л. А. Анализ факторов неопределенности и риска, сопутствующих реализации инвестиционно-строительных проектов в современных условиях // Экономика и предпринимательство. – 2017. – №. 2-2. – С. 1065-1070.
7. Международный стандарт управления проектами ISO 21500: 2012 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.businessstuning.ru/pm/313-mezhdunarodnyu-standart-po-upravleniyu-proektami-iso-215002012.html> (дата обращения 10.05.2020)
8. Орлов И. Ю. Основные факторы, влияющие на стоимость девелоперского проекта // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – №. 4 (175).
9. Платонова, О. А. Планирование деятельности организации / Н.А. Платонова, Т. И. Харитонова. - Москва: инфра 2018. - 462 С.
10. Федин М. Эффективно управлять можно только тем, что может быть надежно измерено. Сбалансированная система показателей и управление российскими компаниями. // <http://www.allcont.ru/Environ/wa/Main?textid=73&level1=библиотека> [дата обращения-25.04.2020].

Modern methods of increasing the efficiency of a development project in conditions of risk

Svetlana N. Medvedeva

PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor, Department of Economics,
Lomonosov Moscow State University (branch in Sevastopol),
299001, 7, st. Heroes of Sevastopol, Sevastopol, Russian Federation;
e-mail: svmedvedeva1@rambler.ru

Valentina P. Pavlyuk

PhD in Economics,
Senior Lecturer, Department of Economics,
Lomonosov Moscow State University (branch in Sevastopol),
299001, 7, st. Heroes of Sevastopol, Sevastopol, Russian Federation;
e-mail: oleynik24@bk.ru

Abstract

The article discusses modern methods for improving the efficiency of a development project, examines the conditions for improving the efficiency of a typical development project, factors for effective risk management, assesses the risks that arise during the project implementation, determines the probability of their occurrence ("high", "medium", "low"), and develops measures to reduce them. The paper shows that it is possible to consistently change a certain number of variables at the same time. The scenario method assumes that in addition to analyzing the basic or most likely scenario, the so-called pessimistic and optimistic scenario should be compiled and analyzed. The method involves calculating the NPV and/or IRR for each of the scenarios. In addition, the standard deviation and coefficient of variation can be calculated. Each project carries a certain risk and their correct assessment depends on whether the project will be implemented in the end, in principle. And, if the project is worth implementing, the resulting assessments will also form the basis for

developing risk mitigation measures. Accordingly, without risk assessment, project implementation is impractical, since it is impossible to make a balanced, correct and effective decision without knowing what dangers (risks) are expected in the future.

For citation

Medvedeva S.N., Pavlyuk V.P. (2020) Sovremennye metody povysheniya effektivnosti developerskogo proekta v usloviyakh riska [Modern methods of increasing the efficiency of a development project in conditions of risk]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 10 (8A), pp. 390-395. DOI: 10.34670/AR.2020.15.54.042

Keywords

Development companies, a typical development project, the efficiency of a development project, management risks, market risks, technological risks, financial risks.

References

1. Ablyazov T. Kh., Alexandrova E. B. Risks of investment and construction projects implementation in the conditions of digital economy formation //Economics: yesterday, today, tomorrow. - 2018. - Vol. 8. - no. 10A. - Pp. 305-315.
2. Bakulina, A. A. Evaluation of development projects in the field of residential real estate / A. A. Bakulina / abstract of the dissertation for the degree of candidate of economic Sciences. - Moscow, 2017. - 36 p.
3. Fedin M. you can only manage Effectively what can be reliably measured. Balanced scorecard and management of Russian companies. // <http://www.allcont.ru/Environ/wa/Main?textid=73&level1=library> [accessed 25.04.2020].
4. International standard for project management ISO 21500: 2012 [Electronic resource]. - Access mode: <http://www.businessstuning.ru/pm/313-mezhdunarodnyy-standart-po-upravleniyu-proektami-iso-215002012.html> (accessed 10.05.2020)
5. Kokodeev A.V., Ovchinnikov I. G. Improving the methodology of resource and calendar planning-as a way to improve the efficiency of the enterprise in the field of transport construction //Transport construction. - 2020. - Vol. 7. - No. 1. - P. 8-8.
6. Kondratev V. V., Krasnova V. B. restructuring of enterprise management: 17-module program for managers "management of organization development". Module 6. - Moscow: INFRA-M, 2019. - 272 p.
7. Kulatta, A. Y. project Management in the company: methodology, technology, practice: studies'.manual / A. Culatta. Suolyatte, Moscow: Moscow financial and industrial University "synergy", 2012, P. 45.
8. Manukhina L. A. analysis of uncertainty and risk factors accompanying the implementation of investment and construction projects in modern conditions //Economics and entrepreneurship. – 2017. – №. 2-2. – Pp. 1065-1070.
9. Orlov I. Yu. Main factors affecting the cost of a development project //Property relations in the Russian Federation. – 2016. – №. 4 (175).
10. Platonova, O. A. Planning the organization's activities / N. A. Platonova, T. I. Kharitonova. - Moscow: infra 2018. - 462 P.