

Учебное пособие

**УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Мажитова С.К.

Для студентов, магистрантов экономических
специальностей

КАРАГАНДА 2015

УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Мажитова С.К.

Учебное пособие
для магистрантов экономических специальностей

КАРАГАНДА 2015

УДК 332 (075.8)
ББК 65.290.2 я73
М 13
Мажитова С.К.

М13 УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ Учебное пособие для студентов экономических
специальностей. – Караганда, 2015.- с.180

ISBN 978-601-233-566-8

В учебном пособии рассмотрены понятие «риск»; основные термины; классификация рисков, в том числе промышленные и технические, экологические и политические, финансовые и коммерческие инвестиционные и предпринимательские риски. Подробно изложены методы выявления и оценки рисков. Учебный курс по управлению рисками охватывает комплекс задач, связанных с финансированием и оценкой рисков, экономической эффективности различных методов риск-менеджмента, оценке и управлению инвестиционными на рынке недвижимости.

Пособие дает представление о рынке недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, в нем также рассмотрены общие и специфические проблемы управления рисками на рынке недвижимости.

Учебное пособие предназначено для студентов, магистрантов и преподавателей экономических вузов, специалистов оценочной деятельности, экономистов, менеджеров и других заинтересованных лиц.

УДК 332 (075.8)
ББК 65.290.2 я73

Разработчик: Доцент кафедры «Экологии и оценки» к.э.н.
Мажитова С.К.

Рецензенты: 1. Профессор кафедры Центрально-казахстанской академии, Доцент к.э.н. Куанышев С.С.

2. СНС НИИ НЭиСА КЭУК, к.э.н. Абдраимова К.К.

ISBN 978-601-233-345-9

Мажитова С.К., 2015

ВВЕДЕНИЕ

В повседневной жизни и в своей профессиональной деятельности человек имеет дело с рисками - с геополитическими, политическими, социальными, экономическими, финансовыми, коммерческими, техногенными, технологическими и т.д.

В русском языке слово «риск» ассоциируется с опасностью, ожиданием беды или, наоборот, означает смелость, авантюризм. С развитием общественного производства сфера возникновения риска постоянно расширяется, а размер возможных отрицательных последствий - увеличивается. В связи с этим более конкурентоспособными и востребованными становятся те нововведения, технологии и продукты, которые обеспечивают меньшую степень риска — меньшие вероятность и размер возможного ущерба.

Риск в экономике (экономический риск) - это опасность прямых материальных потерь или неполучения желаемого результата (дохода, прибыли) вследствие случайного изменения внешних и внутренних условий производства, а также неоптимальных управленческих решений.

Любая экономическая структура, относится к категории вероятностных систем, подверженных различным рискам. Можно выделить риски объективные и субъективные.

Объективные макроэкономические риски связаны с неопределенностью внешней экономической среды. Это - изменение конъюнктуры мирового рынка, возникновение региональных или мировых финансовых кризисов, существенные изменения в соотношении валютных курсов разных стран и др. В масштабах отдельной страны также формируются собственные макроэкономические риски. Нередко они связаны со структурными сдвигами в производстве, бюджетным дефицитом, неуправляемой инфляцией. В трансформационных (переходных) экономиках неопределенность экономических процессов возрастает под влиянием политической нестабильности и социальных потрясений. Импульсы макроэкономических рисков распространяются на деятельность отдельных предприятий, фирм, усиливая их собственные риски, которые можно назвать микроэкономическими рисками.

Субъективный риск - это склонность (или способность) к риску, характеризующая индивидуальные особенности человека. Выделяются три типа людей: склонные к риску, нейтральные, отрицательно относящиеся к риску. Эти свойства проявляются в деловой жизни, определяют стиль руководства и методы принятия решений. Жизнь показывает, что лучших результатов достигают те, кто способен принимать смелые, но взвешенные решения с учетом возможных рисков.

В условиях рыночных отношений проблема оценки и учета экономического риска приобретает самостоятельное теоретическое и прикладное значение как важная составная часть теории и практики управления.

Большинство управленческих решений принимается в условиях риска, что обусловлено рядом факторов — отсутствием полной информации, наличием противоборствующих тенденций, элементами случайности и многим другим.

Снижение риска связано, во-первых, с поиском и внедрением новых продуктов, услуг и технологий, производство которых не ведет к увеличению риска. Во-вторых, оно возможно за счет управления риском, которое предполагает его выявление и оценку, а также использование таких процедур и методов управления, которые бы снижали возможные риски.

Как известно, любой объект недвижимости имеет юридическую, физическую и экономическую определенность. При этом любая операция с недвижимостью происходит в рамках определенных территориальных образований с присущими им административными правилами и процедурами. Риски, возникающие при совершении сделок с недвижимостью, связаны, прежде всего, с изменением рыночной ситуации. Это изменение может найти проявление в целом ряде факторов — в изменении спроса под влиянием снижения деловой активности или доходов населения, в росте цен на материалы и оборудование, в появлении альтернативных предложений на рынке (например, рост предложения аренды помещений как альтернатива приобретения в собственность), в увеличении предложения конкурирующими фирмами и т. д. Возможность предотвращения или снижения степени вероятности потерь компании (фирмы) в связи с существованием экономических рисков во многом зависит от глубины проработки принимаемых экономических решений, постоянного изучения ситуации на рынке, наличия системы альтернативных поставок и пр.

В общем виде все риски можно классифицировать на следующие виды: юридические риски; экономические риски; административные риски; экономические риски. Риски присущи любой сфере деятельности, в том числе они присутствуют на рынке недвижимости.

В реальной экономической практике все группы рисков взаимосвязаны и часто переплетаются друг с другом. Так, при существенном ограничении платежеспособного спроса отсутствие исследований состояния и тенденций спроса и предложения на рынке, пренебрежительное отношение к вопросам финансового планирования могут привести к гораздо более серьезным последствиям, чем в ситуации его стабильности или тем более роста.

Риски присутствуют практически при всех операциях с недвижимостью, в то же время играют различную роль зависимости от сегмента рынка или сферы деятельности. Исключить риски полностью невозможно, некоторые из них можно минимизировать, некоторые — просто принять. Но совершенно очевидно, что следует стремиться к снижению степени риска, поэтому необходимо научиться управлять ими.

Данное учебное пособие посвящено рассмотрению общих и специфических проблем управления рисками на рынке недвижимости.

Основными задачами системы управления рисками в организации являются: повышение финансовой устойчивости (так как основная опасность финансовых рисков заключается в неустойчивости денежных потоков во времени), совершенствование механизмов управления рисками.

Актуальность такой учебной дисциплины, как управление рисками на рынке недвижимости, связана с деятельностью специалистов всех отраслей в условиях кризиса, в частности риск-менеджмент, или управление риском.

Очевидная актуальность данного курса объясняется тем, что при подготовке материала выяснились рядом проблем. Вот лишь некоторые из них:

перегруженность материалов по этой теме трудноприменимыми на практике математическими формулами, используемыми при оценке степени риска;

неадекватное отношение к данному курсу предпринимательских кругов, которые либо вообще игнорируют риски, или, наоборот, идут на принятие авантюрного решения без всякого их учета;

неразвитость теории и особенно практики риск-менеджмента в стране, в связи с чем он находится все еще в стадии становления;

отсутствие глубокого учета особенностей отечественной экономики при использовании рекомендаций западного риск-менеджмента, что привело, с одной стороны, к теоретизации курса, а с другой — к механическому переносу требований к управлению рисками западных стран на стандарты требований к уровню риска надзорных органов, например в банковском секторе.

Эти и другие проблемы преподавания курса «Управление рисками» побудили автора учебного пособия обобщить и изложить с имеющиеся материалы по риск-менеджменту и управления рисками на рынке недвижимости

В учебном пособии, предназначенном для преподавателей и магистрантов экономического направления, рассмотрена сущность риска в целом и экономического в особенности. Представлены классификация и характеристика рисков, возникающих в различных сферах экономической и управленческой деятельности. Рассмотрены методы качественной и количественной оценки экономического риска, их использование при принятии управленческих решений. Дана характеристика основных путей снижения риска, которые присутствуют на рынке недвижимости.

1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

1. Недвижимость как объект инвестирования

Под понятием «недвижимость» традиционно понимают землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

Термин впервые появился в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» во времена правления Петра I. Под недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

Экономические реформы в стране, закрепление имущества на правах собственности за физическими и юридическими лицами, привели к необходимости деления имущества на движимое и недвижимое.

С 1994 г., согласно [Гражданского кодекса РК](#) «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

К недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно [ГК РК](#), «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью». Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Можно выделить следующие признаки недвижимости:

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- недвижимость прочно связана с землей, причем не только физически, но и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- каждая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;
- недвижимость невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
- стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли затруднительно, а в иных случаях и невозможно;
- информация о сделках с недвижимостью часто является недоступной;

- потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;
- полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфическую потребность человека в жилой и производственной площадях;
- возможность положительного либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;
- существует тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;
- существуют специфические риски, присущие недвижимости, как объекту инвестирования: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;
- строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью.

2. Типы недвижимости

Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жилье и нежилые помещения.

Базовым объектом недвижимости является земля.

Наряду с делением на типы недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими. Классификация по наиболее часто встречающимся признакам представлена в таблице 1.

Существуют следующие формы дохода от инвестирования в недвижимость:

- увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;
- будущие периодические потоки денежных средств;
- доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности;
- сохранностью вложенных денежных средств вообще (в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить) и инфляцией в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее);
- возможностью получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект проживания, престижности владения определенным объектом и т.п.

Таблица 1.Общая классификация недвижимости

Тип классификации	Виды недвижимости
По характеру использования	Для жилья: дома, коттеджи, квартиры для коммерческой и производственной деятельности: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса, фабрики, заводы, склады Для сельскохозяйственных целей: фермы, сады Для специальных целей: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений
По целям владения	Для ведения бизнеса, для проживания владельца В качестве инвестиций В качестве товарных запасов и НЗП Для освоения и развития для потребления истощимых ресурсов
По степени специализации	Специализированная (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции, музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору Неспециализированная - вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях
По степени готовности к эксплуатации	Введенные в эксплуатацию требующие реконструкции или капитального ремонта незавершенное строительство
По воспроизводимости в натуральной форме	Не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых Воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения

Инвестиции в недвижимость имеют такие положительные черты, как возможность многолетнего использования объекта и сохранения капитала.

3. Рынок недвижимости

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д.

Основные сегменты рынка недвижимости: рынок земли, рынок жилья и рынок нежилых помещений.

Отдельно выделяют рынок доходной недвижимости, который сегментируется по функциональному назначению объектов:

- рынок объектов офисного назначения;
- рынок объектов торгового назначения;
- рынок объектов производственно-складского назначения;
- рынок гостиничных услуг;
- рынок объектов незавершенного строительства.

В зависимости от юридических прав на недвижимость, которые являются объектом сделки между продавцом-покупателем, рынок недвижимости делят на рынки купли-продажи и аренды.

На рынке купли-продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, включающее право распоряжения, тогда как на рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключающий право распоряжения.

Можно выделить следующие особенности рынка недвижимости:

- локальность;
- низкая взаимозаменяемость объектов;
- сезонные колебания;
- необходимость государственной регистрации сделок.

При финансировании недвижимости выделяют три группы затрат:

- расходы на поддержание объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии;
- ежегодный налог на владение недвижимостью;
- высокие транзакционные издержки при сделках с недвижимостью.

Колебания спроса и предложения на рынке недвижимости происходят медленно, так как при наличии спроса увеличение количества объектов недвижимости происходит в течение длительного временного периода, определяющегося сроком строительства здания. В случае избытка недвижимости цены остаются низкими несколько лет.

Основные факторы, воздействующие на спрос и предложение:

- **экономические**: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- **социальные**: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- **административные**: ставки налогов и зональные ограничения;
- **экологические**: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т.п.

Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Финансовый рынок – это сложная экономическая система, включающая совокупность институтов и процедур, направленных на осуществление взаимодействия продавцов и покупателей всех типов финансовых документов.

Рынок недвижимости – одна из наиболее значимых составляющих частей финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение – сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и отечественных, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

Участники и источники процесса финансирования недвижимости

Традиционно участников процесса финансирования недвижимости делят на следующие категории:

- федеральные и местные органы власти и управления;
- кредитно-финансовые учреждения;
- инвесторы и пр.

Федеральные и местные органы власти и управления обеспечивают экономико-правовые отношения между участниками процесса финансирования недвижимости. Государство обеспечивает соблюдение норм и правил, связанных с функционированием рынка недвижимости; регулирует вопросы зонирования, градостроительного развития и регистрации прав собственности на объекты недвижимости; устанавливает льготы либо накладывает ограничения (законодательные ограничения, особенности налогообложения) на инвестиции в недвижимость. Кроме того, государство выступает как собственник множества объектов недвижимости.

Кредитно-финансовые учреждения предоставляют капитал инвесторам, не располагающим достаточными средствами.

В качестве инвесторов выступают физические и юридические лица (резиденты и нерезиденты), которые приобретают недвижимость и поддерживают ее в функционально пригодном состоянии.

Инвесторов можно разделить на два типа:

1) активные – финансируют и занимаются строительством, развитием или управлением объекта;

2) пассивные – только финансируют проект, не принимая в нем дальнейшего участие.

В настоящее время на рынке недвижимости получил развитие девелопмент – особый вид профессиональной деятельности по управлению инвестиционным проектом в сфере недвижимости, одна из задач которой заключается в снижении рисков, связанных с развитием

недвижимости. Девелопер – организатор, деятельность которого можно разбить на три этапа:

1) анализ возможности реализации проекта: учитываются состояние и тенденции изменения законодательства, потребительских предпочтений, финансово-экономических условий, перспективы развития региона;

2) разработка плана реализации проекта: определяется площадь требуемого для реализации проекта земельного участка, выбирается местоположение с соответствующим окружением, коммуникациями, выполняется оценка эффективности проекта. Затем определяются источники финансовых ресурсов, получается разрешение на строительство и т.п.;

3) реализация инвестиционного проекта: привлечение финансовых ресурсов, проектно-строительных организаций, контроль хода строительства, аренда или продажа объекта полностью или по частям.

Источники финансирования капитальных вложений: государственные средства, средства местного бюджета (местные), собственные финансовые ресурсы предприятий и частных лиц, привлеченные средства, средства инвесторов.

Преимущества инвестирования в недвижимость

Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Методы инвестирования на рынке недвижимости могут быть прямыми и косвенными.

Прямые – приобретение недвижимости на торгах в соответствии с частным договором, покупка с обратной арендой.

Косвенные – покупка ценных бумаг компаний, специализирующихся на инвестициях в недвижимость, инвестиции в обеспеченные недвижимостью закладные.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги, – долгосрочные.

Преимущества инвестирования в недвижимость относительно ценных бумаг:

1. В отличие от корпоративных ценных бумаг, например акций, по которым дивиденды выплачиваются ежеквартально, владение недвижимой собственностью обеспечивает инвестора ежемесячной наличностью, так как ежемесячная оплата аренды ведет к ежемесячным выплатам инвестору.

2. Денежный поток доходов от владения недвижимостью (разница между денежными поступлениями от аренды и затратами на обслуживание собственности плюс капиталовложения) менее

динамичен, чем денежный поток доходов корпораций с высокой долей заемного капитала:

– денежный поток доходов корпораций зависит от объема реализации продукта, которые находятся в зависимости от ежедневных решений потребителей, а потоки доходов от недвижимости более стабильны, потому что они базируются на договорах аренды;

– источники корпоративных денежных доходов могут с течением времени измениться, а источники доходов от недвижимости более предсказуемы, поскольку здания неподвижны, активы зафиксированы и физически, и юридически.

3. Ставка доходности корпораций в целом ниже, чем недвижимости. Это связано с тем, что интенсивная работа активов недвижимости сравнима с большинством сфер бизнеса. Для возмещения затрат основного капитала, инвестированного в недвижимость, требуется более высокий уровень доходности, так как ожидаемый к получению инвестором доход должен превышать затраты на эксплуатацию недвижимости. Ставка доходности должна быть более высокой, чем при инвестировании в финансовые активы, что должно соответствовать более высоким рискам вложения в недвижимость.

4. Инвестиции в недвижимость характеризуются большей степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором, чем инвестиции в акции.

На источники и величину инвестиций в недвижимость влияют:

- ожидаемый доход на инвестиции;
- ставка банковского процента;
- налоговая политика в целом и в инвестиционной сфере в частности;
- темпы инфляции;
- степень риска инвестиций в недвижимость.

Причины привлекательности вложений в недвижимость в условиях инфляции:

- быстрое обесценение денег при недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях;
- частое несоответствие банковской ставки уровню инфляции;
- ограниченность более доходных направлений инвестирования;
- остаточная доступность и простота инвестирования в жилье;
- инвестирующий в недвижимость, приносящую доход, может в этих условиях повышать арендную плату, сохраняя тем самым вложенные средства.

С другой стороны, в условиях инфляции существуют обстоятельства, стимулирующие к вложению денег в другие сферы: падают реальные доходы, инвестору сложно прогнозировать соотношение между затратами и ожидаемой выгодой, сложнее получить долгосрочный кредит под приемлемый процент, что приводит к недостатку финансовых ресурсов у потенциальных покупателей.

На современном этапе развития современной экономики с высокими темпами инфляции инвестиционная деятельность подвержена значительным рискам, что приводит к снижению инвестиционной активности на рынке недвижимости. Ограниченность инвестиционных ресурсов обусловила процесс свертывания строительства практически во всех отраслях экономики.

И все же рынок недвижимости является привлекательным для потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость характеризуются значительной степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором;

- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как большинство иных объектов инвестирования не влечет за собой право собственности;

- вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции;

- рынок недвижимости, имеющий большие размеры, мало освоен;

- вложения в недвижимость сопровождаются приемлемой доходностью операций на этом рынке.

На сегодняшний день в стране инвестиционная активность на рынке недвижимости снижена. Даже рынок жилья, который является самым активным сегментом рынка недвижимости, оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным улучшение жилищных условий населения в массовом порядке. Сбалансированность интересов всех участников процесса финансирования недвижимости – необходимая составляющая нормального функционирования рынка недвижимости.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РИСКА

1. Общие понятия. Терминология

Риск — это философская, историческая и экономическая категория. Риск возник уже на низшей ступени цивилизации и связан, в частности, с появлением у человека чувства страха перед возможной опасностью перед более всего — перед смертью.

Слово «риск» имеет испано-португальские корни и означает «риф», «подводная скала», что ассоциируется с понятием «лабиринт между скалами», а значит, сопряжено с чувством опасности.

Существование общества во всех аспектах его деятельности подвержено рискам. Есть множество факторов, оказывающих отрицательное воздействие на состояние общества и особенно его экономики. Среди них называют, прежде всего, неустойчивость производственных связей, рост инфляции, резкое удорожание кредитов, диспаритет цен. Эти и другие факторы можно обобщенно назвать

условиями риска и неопределенности в деятельности современных предприятий. Неспособность предприятий принимать обоснованные решения в условиях риска, адаптироваться к рыночным условиям является основной причиной спада производства и банкротства.

Экономическая деятельность без учета факторов неопределенности и риска не обеспечивает устойчивого развития. Именно поэтому в начале 90-х гг. прошлого века стала очевидной необходимость выработать единую методологическую основу, требующуюся для принятия и реализации экономических решений с учетом факторов неопределенности и риска.

Общеметодологической основой управления риском, или риск менеджмента, является **рискология**, которая представляет собой научную дисциплину, изучающую влияние случайных событий, наносящих физический и материальный ущерб различным сферам деятельности и общества. Это наука о законах и закономерностях действия целенаправленных и целю осуществляющих систем по определению возможных опасностей, которые могут встретиться в будущем.

Применительно к реологическим проблемам системного уровня используется следующая терминология:

- риск-менеджмент — управление рисками на уровне социально-экономико-экологической системы или на уровне конкретной организации, предприятия, фирмы;

- риска-регулирование — управление рисками на уровне надсистем (макросистем).

Управление рисками — это совокупность системно организованных процедур по достижению величины риска в определенных пределах.

По своему содержанию и задачам управление рисками включает в себя комплекс мероприятий, направленных на:

- прогнозирование рискованных ситуаций в условиях неопределенности;
- обоснование отказа от риска;
- обоснование риска при определенных условиях;
- уменьшение риска путем определенных методов и приемов;
- нейтрализацию риска до минимума;
- ликвидацию причин и последствий проявившихся рисков;
- адаптацию к изменившимся условиям «обновленных» после кризиса организаций;
- сохранение самой организации от банкротства.

Существует немало мнений по поводу понятия, сущности и природы риска, что связано с многоаспектностью этого явления, недостаточным вниманием к нему в реальной действительности и, в частности, в современном законодательстве. С появлением товарно-денежных отношений по мере развития цивилизации риск становится экономической категорией.

Анализ показывает, что в современной науке о риске — рискологии — происходила постоянная эволюция взглядов относительно категории «экономический риск».

Рассмотрим ряд общеметодологических определений понятия «экономический риск», которые дополняют друг друга, отражая его общее содержание.

Как экономическая категория риск — это:

Деятельность субъектов хозяйственной жизни, связанная с преодолением неопределенности в ситуации неизбежного выбора, при возможности оценить вероятность достижения желаемого результата, неудачи и отклонения от цели, содержащихся в выбираемых альтернативах, т.е. риск связывают с опасениями, что реализация экономического проекта приведет к убыткам.

Событие (возможная опасность), которое может как быть, так и не быть. Неопределенность конкретной хозяйственной ситуации (условлена следующими факторами: отсутствием полной информации, случайностью, противодействием и во многом определяется фактором случайности).

Результаты проявления неопределенности в общем случае могут быть:

- положительными (прибыль, доход или другая выгода);
- отрицательными (убытки, ущерб, потери и т.п.);
- нулевыми (безубыточными и бесприбыльными).

Однако о риске чаще всего говорят в негативном смысле и, кроме того, риск имеет количественную меру. Таким образом, риск рассматривают как меру рассеяния (дисперсию) полученных в результате множественного прогноза оценочных показателей рассматриваемого проекта (прибыль, рентабельность капитала и т.д.);

Вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления определенной производственной и финансовой деятельности. Следовательно, риск относится к возможности наступления какого-либо неблагоприятного события, возможности неудачи либо опасности.

Понятие, сопряженное с понятием «ситуация риска». Ситуацией называется сочетание, совокупность различных обстоятельств

условий, создающих определенную обстановку для того или иного вида деятельности. Обстановка может способствовать или препятствовать осуществлению данного действия. Ситуация риска — это:

- любая ситуация, не имеющая однозначного исхода;
- сочетание, совокупность различных обстоятельств и условий, создающих определенную обстановку для того или иного вида деятельности, препятствующих или способствующих ей;
- обстоятельства, непосредственно связанные с содержанием термина «риск»;

наличие возможности количественного и качественного определения степени вероятности того или иного события;

ситуация, требующая выбора альтернативы (или отказа от него) и способствующая оценке вероятности осуществления выбора.

При ситуации риска существует возможность количественно и качественно определять степень вероятности того или иного варианта, чему сопутствуют три условия:

состояние неопределенности;

необходимость выбора альтернативы (включая отказ от выбора);

возможность оценить вероятность осуществления выбираемых альтернатив.

Ситуация риска качественно отличается от ситуации неопределенности, когда исход событий не может быть установлен в принципе. Ситуация риска является своего рода разновидностью ситуации неопределенности, только в ней наступление событий вполне реально и может быть определено.

По своей природе риск делят на три вида:

когда в распоряжении субъекта, делающего альтернативный выбор, есть объективная возможность получения предполагаемого результата. Это вероятности, не зависящие напрямую от данной фирмы: уровень инфляции, конкуренция, статистические исследования и т.д.;

когда возможность получения ожидаемого результата основана только на субъективных оценках, т.е. субъект имеет дело с субъективными вероятностями, которые непосредственно характеризуют данную фирму: производственный потенциал, уровень предметной и технологической специализации, организации труда и т.д.;

когда субъект в процессе выбора и реализации альтернативы располагает как объективными, так и субъективными вероятностями.

Исходя из возможных видоизменений риска субъект делает свой выбор и стремится реализовать его. В этом случае риск существует как на стадии выбора, так и на стадии реализации решения.

Риск — это действие (деяние, поступок), выполняемое в условиях выбора в надежде на успешный исход, когда в случае неудачи существует опасность оказаться в положении гораздо худшем, чем до выбора.

Риск предполагает деятельность, связанную с преодолением неопределенности в ситуации неизбежного выбора, в процессе которой имеется возможность количественно и качественно оценить вероятность достижения предполагаемого результата, неудачи и отклонения от цели.

Таким образом, в понятие «риск» включено несколько основных элементов.

Возможность отклонения от предполагаемой цели, ради которой осуществлялась выбранная альтернатива (отклонения как отрицательного, так и положительного свойства).

Вероятность достижения желаемого результата.

Отсутствие уверенности в достижении поставленной цели.

Возможность материальных, нравственных и других потерь, связанных с осуществлением выбранной в условиях неопределенности альтернативы.

Принятие проекта, связанного с риском, предполагает выявление и сопоставление возможных потерь и доходов. Если риск не подкреплен расчетами, то он чаще всего заканчивается неудачей и сопровождается определенными потерями. Чтобы сгладить негативные явления, связанные с риском, необходимо выявить: основные источники его возникновения, наиболее вероятные виды, допустимый уровень риска, методы измерения и снижения риска.

Основными чертами риска являются: противоречивость, альтернативность и неопределенность.

Противоречивость в риске приводит к столкновению объективно существующих рискованных действий с их субъективной оценкой. Любые инициативы, новаторские идеи, внедрение новых перспективных видов деятельности, ускоряющих технический прогресс и влияющих на общественное мнение, не исключают проявлений консерватизма, догматизма, субъективизма.

Альтернативность предполагает необходимость выбора из двух или нескольких возможных вариантов решений, направлений, действий. Если возможность выбора отсутствует, то не возникает и рискованной ситуации, а следовательно, самого риска.

Неопределенность предполагает неполноту или неточность информации об условиях реализации проекта (решения). Существование риска непосредственно связано с наличием неопределенности, которая неоднородна и по содержанию, и по форме проявления.

2. Необходимость изучения риска на современном этапе

Проблема риска и неопределенности в экономической теории долгое время недооценивалась. Так, неоклассики XX в. изучали вопросы размещения ресурсов в рыночной экономике, игнорируя факторы риска и неопределенности, считая их внешними. Отдельные приверженцы неоклассической теории рынков и размещения ресурсов с изрядной долей скептицизма относились к любой сфере деятельности, и которой фактор риска и неопределенности играл известную роль, например к рынку ценных бумаг. Они рассматривали биржевую деятельность в качестве своего рода «низменных удовольствий», аналогичных игре в рулетку или лотерею.

В качестве неизбежного спутника принимаемых экономических решений риск и неопределенность признаны в экономической теории только с 1940-х гг. после выхода книги Дж. фон Неймана и О. Моргенштейна (США) «Теория игр и экономическое поведение», в которой авторы впервые исследовали проблему максимизации полезности индивида и прибыли фирмы с учетом фактора риска и неопределенности. Согласно теории Неймана — Моргенштейна, индивид выбирает лишь те

альтернативы, которые обеспечивают максимальную полезность блага, а фирмы выбирают альтернативы, где выше вероятность получения максимальной прибыли от инвестиций.

Большой вклад в исследование проблемы риска и неопределенности внесли американские экономисты, являющиеся лауреатами Нобелевской премии, — К. Эрроу, Ф. Найт и др.

Вместе с тем неопределенность в отличие от риска возникает из-за изменений, которые достаточно трудно предсказать, или событий, вероятность которых невозможно оценить.

Понятие «неопределенность» характеризует ситуацию, при которой полностью или частично отсутствует информация о возможных состояниях стохастической экономической системы и внешней среды. По мнению профессора Нью-Йоркского университета Дж. Уайзмана, непознаваемость будущего и обусловленная ею неопределенность составляют центральную проблему науки XXI в., и она будет решать прежде всего задачу, как ограничить эту неопределенность.

Исходя из причин неопределенности можно выделить следующие ее виды.

Информационный разрыв — обусловлен несовершенной и асимметричной информацией. По сути дела, понятие «информация» выступает антонимом понятия «неопределенность».

Разрыв в компетентности — вызван несовершенством используемого инструментария, вычислительной сложностью, ограничениями по методам принятия решений, ошибками анализа, моделирования и т.д.

Неопределенность, причиной которой выступает случайность как подтверждение неисчерпаемости мира, его бесконечной сложности и разнообразия. В экономике, как и в физике, действует принцип неопределенностей, открытый немецким физиком Вернером Гейзбергером. По мнению Н.Д. Кондратьева, «в области общественно-экономической жизни мы имеем дело с явлениями, также неизмеримо более сложными, чем в сфере точного естествознания. Здесь мы располагаем еще меньшим количеством установленных связей и закономерностей, и они поддаются в еще меньшей степени точному количественному выражению».

Неопределенность, причиной которой экономисты называют противодействие, проявляющееся в несовпадении интересов сторон (трудовые конфликты, нарушение договорных обязательств поставщиками), технических авариях и т.д.

Неопределенность, вызванная глобальной экономической нестабильностью. Пользуясь терминологией теории хаоса, можно сказать, что мировая экономика завершает свой переход из стационарного доиндустриального состояния к постиндустриальному через цепь бифуркаций, соответствующих большим экономическим циклам Кондратьева. По мнению Джорджа Сороса, капитализм вот-вот войдет в состояние глубокого кризиса, который разрушит и сложившуюся систему мировых финансовых рынков, и систему глобальных торговых сетей. В пользу

подобного сценария развития событий говорит череда финансовых кризисов, переживаемых мировой хозяйственной системой в последние годы, особенно в 2008 г. В результате последнего финансового кризиса мировая экономика, по разным оценкам, уже потеряла несколько триллионов долларов.

Таким образом, неопределенность выступает конституирующим признаком, средой для появления риска, поэтому возрастание неопределенности может повлечь за собой еще больший риск. В этом случае можно говорить о наличии причинно-следственной связи нелинейного типа между неопределенностью и риском. Под таким типом понимается диалектическое переплетение причинно-следственных связей, в котором следствия могут влиять на породившие их причины, а в качестве причин — выступать еще не наступившие следствия.

Предпринимательская деятельность осуществляется под влиянием неопределенности внешней среды (экономической, политической, социальной и т.д.), множества переменных, контрагентов, лиц, поведение которых не всегда можно предсказать с приемлемой точностью. Исходя из этого, выделим основные факторы неопределенности (риска).

Спонтанность природных процессов и явлений, стихийные бедствия (землетрясения, ураганы, наводнения, засуха, мороз, гололед).

И. Случайность. Когда в сходных условиях одно и то же событие происходит неодинаково в результате многих социально-экономических и технологических процессов.

Наличие противоборствующих тенденций, столкновение интересов (военные действия, межнациональные конфликты).

Вероятностный характер научно-технического прогресса. Практически невозможно определить конкретные последствия тех или иных научных открытий, технических изобретений.

Неполнота, недостаточность информации об объекте, процессе, явлении. Эта причина ограничивает человека в сборе и переработке информации (с постоянной изменчивостью самой информации).

Ограниченность материальных, финансовых, трудовых и других ресурсов при принятии и реализации решений; невозможность однозначного познания объекта при сложившихся уровне и методах научного познания; ограниченность сознательной деятельности человека; существующие различия в социально-психологических установках, оценках, поведении.

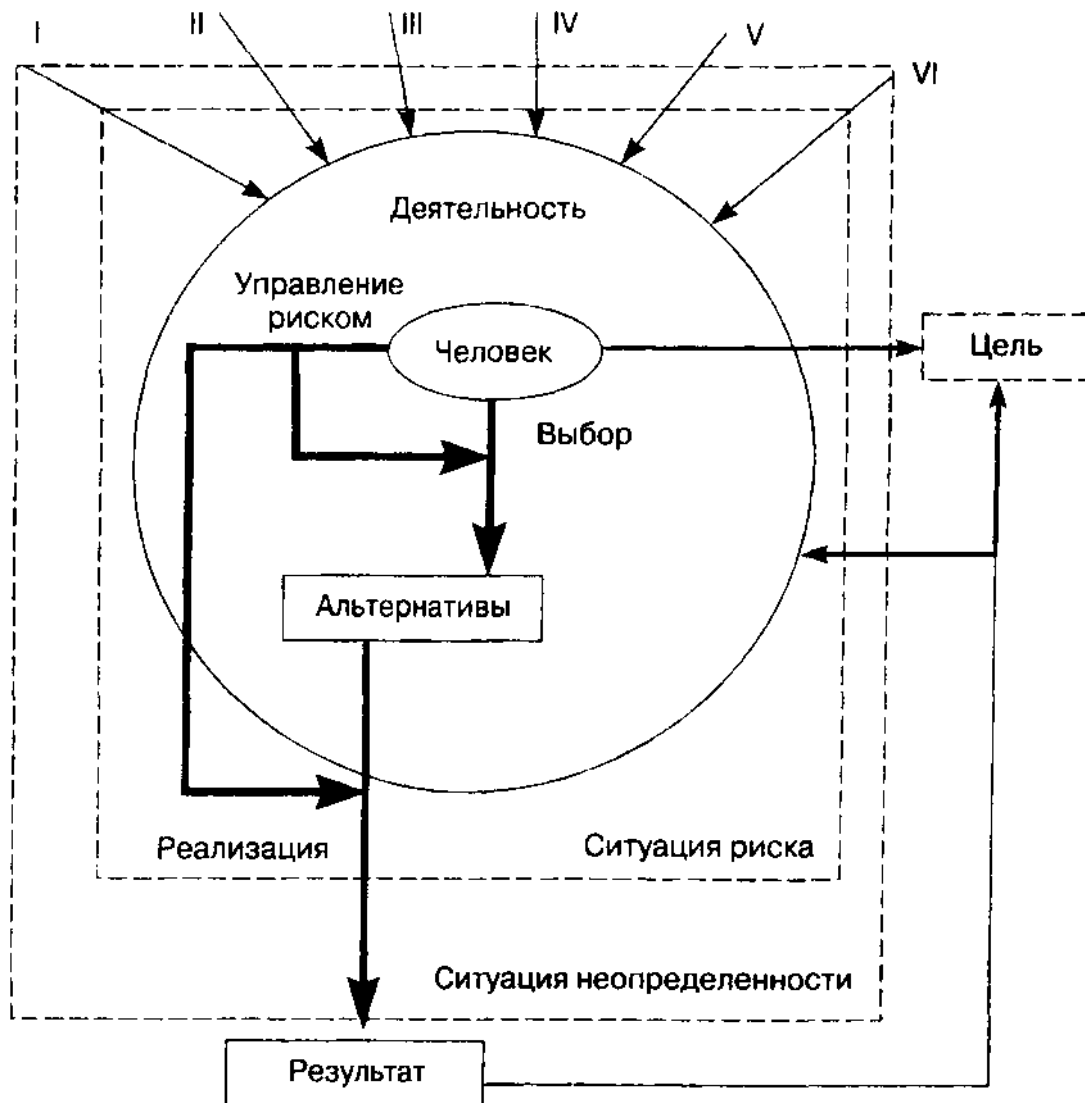
На рисунке 1 изображена схема риска. Помимо самого человека на его деятельность влияют факторы I, II, III, IV, V, VI, создающие ситуации неопределенности и риска. Действия и решения человека могут повлиять как в лучшую сторону, так и в худшую, они способны разрядить ситуацию неопределенности, изменить цель проекта. Риск существует и на этапе выбора действий (принятия решений), и на этапе реализации проекта.

Рискология как наука оперирует также понятием «технологии управления рисками». Видами таких технологий являются:

рискообразующая технология, или технология деятельности; технология проявившихся рисков, или технология анализа и оценки конкретных рисков;

рискорезающая технология, или технология, позволившая свершиться определенным рисковым событиям.

Причинами же, по которым столь необходимо управление риском, могут стать природные, техногенные и другие виды катастроф; развитие страхового, биржевого дела; усложнение задач и структуры рыночной экономики и др.



Существование риска на данных этапах

Рисунок 1. Факторы риска на разных этапах человеческой деятельности

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КЛАССИФИКАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ РИСКОВ

1. Виды рисков

Рассмотрим виды рисков исходя из признаков. По времени возникновения риски распределяются:

- на ретроспективные;
- текущие;
- перспективные.

По факторам возникновения или в зависимости от основной причины возникновения (базисный или природный признак) риски делятся на:

-природно-естественные, или риски форс-мажорных обстоятельств, связаны с проявлением стихийных сил природы (землетрясение, наводнение, бури, пожары, эпидемии и т.д.;

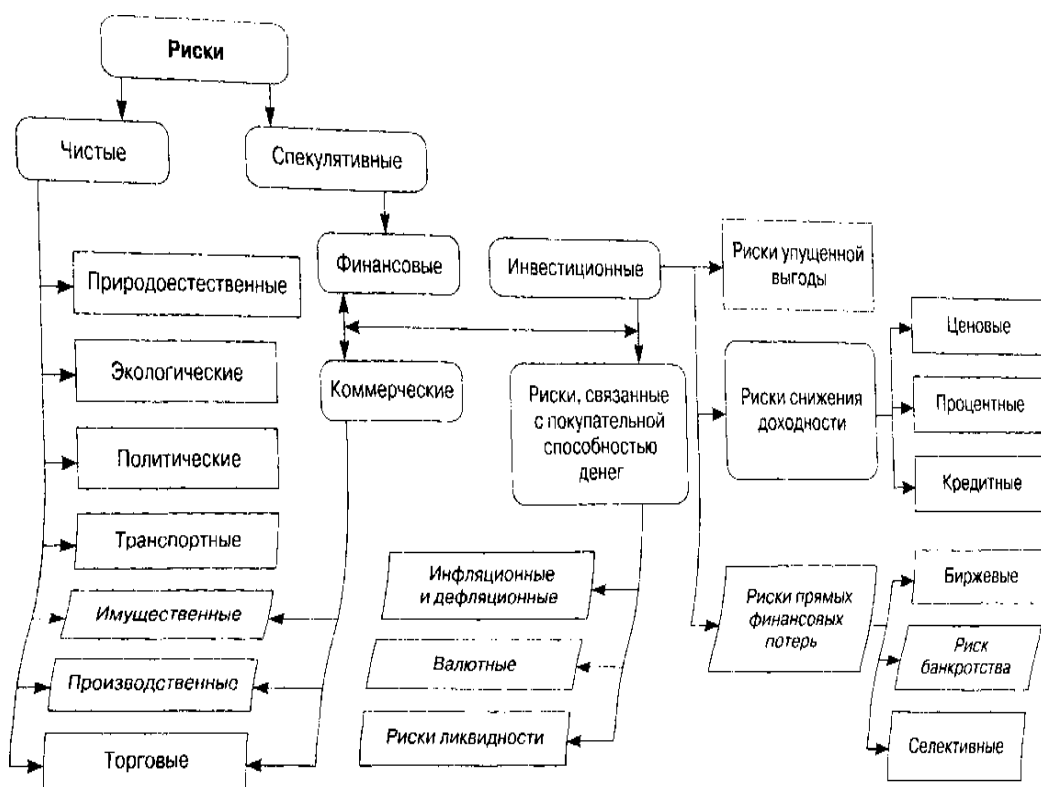
-экологические — связаны с загрязнением окружающей среды;

-политические — невозможность осуществления хозяйственной деятельности вследствие военных действий, революций; обострения политической ситуации в стране; национализации, конфискации товаров и предприятий; введения эмбарго из-за отказа нового правительства выполнять принятые предшественниками обязательства; введения отсрочки (моратория) на внешние платежи на определенный срок ввиду наступления чрезвычайных обстоятельств (забастовки, войн, революций и т.д.); неблагоприятного изменения налогового законодательства; запрета или ограничения конверсии национальной валюты в валюты'¹ платежа; нарушения производственно-торгового процесса по причинам, непосредственно не зависящим от хозяйствующего субъекта;

экономические — обусловлены неблагоприятными изменениями в экономике;

технические и др.

В работе И.Т. Балабанова «Риск-менеджмент» предлагается иерархическая система классификации экономических рисков, схематически представленная на рисунке 2, в структуру которой включены группы, категории, виды, подвиды и разновидности рисков. В соответствии с представленной иерархией в зависимости от возможного результата (рискового события) риски бывают чистые и спекулятивные. Если чистые риски ведут к возможности получения отрицательного или нулевого результата (природоестественные, экологические, политические, транспортные и часть коммерческих рисков — имущественные, производственные, торговые), то спекулятивные риски выражаются в возможности получения как положительного, так и отрицательного результата (финансовые риски, являющиеся частью коммерческих рисков). Риски, связанные с покупательной способностью денег, включают в себя инфляционные и дефляционные риски, валютные риски, риски ликвидности.



Рассмотрим основные виды рисков по различным признакам классификации.

Коммерческий риск связан с опасностью потерь в процессе финансово-хозяйственной деятельности. По структурному признаку коммерческие риски делятся:

а) на имущественные риски, связанные с вероятностью потерь собственности гражданина, предпринимателя по причине краха, диверсии, халатности, перенапряжения технической и технологической нагрузки на оборудование;

б) производственные риски, связанные с убытком от остановки предприятия вследствие воздействия различных факторов, и прежде всего с гибелью или повреждением основных и оборотных фондов (оборудование, сырье, транспорт и т.п.), а также с внедрением в производство новой техники и технологии;

в) торговые риски, связанные с убытком по причине задержки платежей за товары и услуги, непоставки товара, отказа от платежей в период транспортировки товара и т.п.;

г) финансовые риски, связанные с покупательной способностью денег, вложением капитала, вероятностью потерь финансовых ресурсов (т.е. денежных средств).

К финансовым рискам относятся:

инфляционный риск — это рост уровня цен как следствие переполнения каналов денежного обращения излишней денежной массой сверх потребности товарооборота, в результате чего денежные доходы

обесцениваются с точки зрения покупательной способности быстрее, чем растут;

дефляционный риск — это риск того, что при повышении покупательной способности денег происходит падение уровня цен, ухудшение экономических условий предпринимательства и снижение доходов;

валютный риск — это риск, вызванный опасностью потерь, связанных с изменением курса иностранной валюты по отношению к национальной валюте, при проведении внешнеторговых, кредитных, валютных операций на фондовых и товарных биржах. К валютному риску относятся риски операционный (риск потерь прибыли, вызванный неблагоприятными изменениями в обменном курсе валют, если сделка, например контракты по экспорту или импорту, оценивается в иностранной валюте) и трансляционный (связан с изменениями в цене активов и пассивов в иностранной валюте, вызванными колебаниями валютных курсов);

риск ликвидности — связан с возможностью потерь при реализации ценных бумаг или других товаров из-за изменения оценки их качества;

инвестиционный риск — связан с упущенной выгодой, а также снижением доходности, опасностью неуплаты долга.

Риск снижения доходности — это разновидность инвестиционного риска, который может возникнуть в результате уменьшения размера процентов и дивидендов по портфельным инвестициям, по вкладам кредитам. Он включает в себя следующие разновидности рисков:

процентный риск — это опасность потерь коммерческими банками, кредитными учреждениями, инвестиционными институтами, компаниями в результате превышения процентных ставок, выплачиваемых ими по привлеченным средствам, над ставкой по предоставленным кредитам. Такой же риск могут нести инвесторы в связи с изменениями дивидендов по акциям, процентных ставок по облигациям, сертификатам и другим ценным бумагам, вложившие средства в среднесрочные и долгосрочные ценные бумаги с фиксированным процентом при текущем повышении среднесрочного процента в сравнении с фиксированным уровнем (т.е. инвестор мог бы получить прирост доходов за счет повышения процента, но не может высвободить свои средства, вложенные на указанных выше условиях);

ценовой риск — это риск изменения цены долгового обязательства вследствие роста или падения уровня процентных ставок;

кредитный риск — это риск, связанный с опасностью неуплаты заемщиком основного долга и процентов, причитающихся кредитору. Такой же вид риска вызывается деятельностью эмитента, выпустившего долговые ценные бумаги, но неспособного выплачивать проценты по ним и основную сумму долга. С кредитным тесно связан имущественный риск — это риск в кредитной сделке, связанный с состоянием или качеством собственности заимодавца.

Риск прямых финансовых потерь включает в себя:

биржевой риск (представляет собой опасность потерь от неплатежа по коммерческим сделкам и неплатежа комиссионного вознаграждения брокерской фирмы);

селективный риск (связан с опасностью неправильного выбора вложения капитала, вида ценных бумаг для инвестирования в сравнении с другими видами ценных бумаг при формировании инвестиционного портфеля);

риск банкротства (связан с опасностью полной потери предпринимателем собственного капитала и неспособностью рассчитаться по взятым на себя обязательствам в результате неправильного выбора способа вложения капитала).

Вместе с тем есть и другие виды рисков.

Риск заразиться — это риск того, что проблемы дочерних или ассоциированных компаний перекинутся на материнскую компанию, и наоборот.

Нестраховуемые риски — это риски, вероятность которых трудно \ рассчитать даже в самом общем виде и которые считаются слишком большими для страхования. <

Внешние риски непосредственно не связаны с деятельностью предприятия или его контактной аудиторией (социальными группами, юридическими и физическими лицами). |

Внутренний риск обусловлен деятельностью самого предприятия ! и его контактной аудиторией.

Налоговый риск связан с финансовыми потерями, вызванными изменениями фискальной политики.

Организационный риск вызван ошибками планирования, проектирования, координации работ, в выборе персонала, продукции и т.п.

Инновационный риск — это риск, связанный с возможностью потерь, возникающих при финансировании предпринимателем (фирмой) разработки новой техники и технологии, разработки новых товаров и предоставления новых услуг, а также других нововведений, которые не найдут предполагаемого спроса на рынке и не принесут ожидаемого эффекта.

Отраслевой риск связан с различием предприятий по следующим признакам: подверженность циклическим колебаниям; венчурные; возникающие; умирающие; стабильно и нестабильно работающие; растущие; с тем или другим типом технологии и т.п.

Региональный риск — это риск, свойственный монопродуктовым районам, регионам.

Виды ценовых рисков зависят от следующих условий в деятельности предприятия: имеющиеся запасы, запасы полуфабрикатов, будущая продукция, соглашение на закупку с фиксированной ценой, контракт на продажу с фиксированной ценой, будущие закупки. Так, если риск связан с владением реальными товарами, финансовыми товарами и финансовыми инструментами, на которые заключены сделки на продажу по фиксированной цене (например, фирма имеет запасы металлов на складе или облигации у

своего дилера, которые теряют свою стоимость при падении цен), — значит, данный риск связан с имеющимися запасами. Категория рисков, включающая в себя реальные товары, которые были переработаны и несколько отличаются от указанных в спецификации фьючерсных контрактов (например, запасы нефтепродуктов или запасы полуготовой продукции), связана с запасами полуфабрикатов. Риск падения цен на будущую продукцию (например, на будущий урожай или произведенный товар, на который не заключена сделка) и затрагивающий прибыль производства связан с будущей продукцией.

Ценовой риск при падении цен, связанный с соглашением на закупку с фиксированной ценой, вызван операциями через форвардные контракты (на закупку). А ценовой риск, связанный с колебаниями цен и обязательством продавца поставить товар или финансовый инструмент в будущем по установленной цене, определяется операциями с форвардными контрактами (на продажу). Риск возможного повышения цен при осуществлении закупок в будущие периоды производителями связан с будущими закупками.

Итак, ценовые риски можно соотнести со следующими операциями:

продажа и покупка реальных товаров;

владение процентными инструментами или обязательства их поставки;
владение иностранной валютой или обязательства ее поставки;

финансовые обязательства, стоимость которых связана с различными индексами.

Основные виды рисков при расчетах (клиринге):

рыночный — связан с колебаниями цен на всем фондовом или фьючерсном рынке (например, из-за изменения ставки банковского процента);

международный — возникает из-за несогласованности срока расчетов на мировом рынке ценных бумаг и фьючерсных контрактов (например, брокер, купивший ценную бумагу в другой стране, не может сразу же продать ее в своей стране из-за несовпадения сроков расчетов в странах);

кредитный — риск несвоевременности расчетов в одном из звеньев всей цепочки процесса клиринга и расчетов;

системный (операционный) — риск потерь, связанный с функционированием компьютерных систем связи (непредвиденное отключение электроэнергии, ошибки, совершенные служащими, мошенничество, хищения и т.п.).

Страновые риски — это риски, связанные с политической, экономической и другими видами стабильности в конкретной стране и непосредственно — с интернационализацией предпринимательской деятельности. На такого рода деятельность могут оказать влияние проводимое

Управление рисками на предприятии государством торговое и валютное регулирование, квотирование, лицензирование, изменение тарифов таможенных пошлин и многое другое.

Существуют организации, которые на основе систематизированных и четко нормируемых принципов, приемов и операций (методик) регулярно анализируют уровень странового риска. Выходя на внешний рынок, следует

в любом случае пользоваться этими методиками. Наиболее признанной международной системой оценки рисков на национальных рынках является система «Индекс БЕРИ». Она основана на присвоении каждому виду риска определенного весового коэффициента, определяющего его значимость для успеха в бизнесе. Для удобства сумма коэффициентов приводится к 25 баллам. Например, политическая стабильность оценивается в 3 балла; отношение к иностранным инвесторам и прибылям — в 1,5 балла и т.д. Казахстан, по этой методике, относится к странам с умеренным риском. В середине 90-х гг. прошлого века она набирала около 5 баллов. Сейчас рейтинг нашей страны значительно возрос, а, значит, риск работы в ней существенно снизился.

Важной частью работы ученых-рискологов по классификации рисков является выяснение причин тех или иных рисков.

Технико-технологические риски имеют следующие причины:

ошибки в проектировании;

недостатки технологии и неправильный выбор оборудования;

ошибочное определение мощности, недостатки в управлении, нехватка квалифицированной рабочей силы;

отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала, срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих;

срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками);

повышение цен на сырье, энергию и комплектующие;

увеличение стоимости оборудования, рост расходов на зарплату.

Возможное проявление этих причин (как и для других видов рисков) неизбежно приведет к повышению расчетной стоимости проекта.

Маркетинговые риски возникают по следующим причинам:

неправильный выбор рынков сбыта продукции, неверное определение мощности производства, а также стратегии операций на рынке, неточный расчет емкости рынка;

неиродуманность, неотлаженность или отсутствие сбытовой сети на предполагаемых рынках сбыта;

задержка в выходе на рынок.

Маркетинговые риски могут привести к отсутствию необходим[^] проектных доходов, достаточных для погашения кредитов, невозмо[^] пости реализовать (сбыть) продукцию в нужном стоимостном выраженц[^]

н намеченные сроки. Как результат — невыход на проектную мощное[^] работа не на полную мощность, выпуск продукции низкого качества.

Финансовые риски возникают вследствие:

экономической нестабильности в стране;

инфляции;

ситуации неплатежей в отрасли;

дефицита бюджетных средств.

Причины возникновения финансового риска, например ин[^]е ггиционного проекта, которые могут привести к росту процентц^{0^}. ставки,

удорожанию финансирования, а также росту цен и услуг ^ контрактам на строительство:

- политические факторы;
- колебания валютных курсов;
- государственное регулирование учетной банковской ставки;
- рост стоимости ресурсов на рынке капитала;
- повышение издержек производства.

Военно-политические риски, которые могут привести к убыт^ инвестора и даже к потере проекта, являются следствием:

- изменения торгово-политического режима и таможенной ^ литики;
- изменений в налоговой системе, в валютном регулировав^ регулировании внешнеполитической деятельности страны; ’
- изменения в системах экспортного финансирования;
- нестабильности страны;
- опасности национализации и экспроприации;
- изменения законодательства (например, закона об иностранцу инвестициях);
- сложности с репатриацией прибыли, геополитических социальных рисков.

Юридические риски возникают из-за неотлаженности законодательства, нечеткого оформления документов, подтверждающих права собственности, аренды, и т.д.

Экологические риски из-за неустойчивого законодательства в части требований к окружающей среде, аварий, изменения отнощ^ властей к проекту. Специфические риски — редко встречающиеся проектные

Риски форс-мажорных обстоятельств должны рассматриваться, если в данном проекте существует опасность воздействия на ход его реализации природных катаклизмов (например землетрясения, наводнения, засухи), а также пожаров, взрывов и т.п. При этом не только описываются их возможные последствия, но и предлагаются минимизирующие ущерб мероприятия.

Итак, существование множества видов риска объясняется условиями динамичной и изменчивой внешней среды. В классификации рисков не только наглядно отражена принадлежность рисков к конкретной группе, что позволяет унифицировать оценку риска, но также наиболее полно перечислены сами риски, что позволяет вплотную подойти к проблеме выявления рискообразующих факторов (РОФ).

Действительно, многогранность понятия «риск» обусловлена разнообразием факторов, характеризующих как особенности конкретного вида деятельности, так и специфические черты неопределенности, в условиях которой эта деятельность осуществляется. Выявить все РОФ достаточно сложно. Во-первых, большинство рисков имеет как общие факторы, так и специфические. Во-вторых, конкретный риск может иметь различные причины возникновения в зависимости от вида деятельности коммерческой организации. Анализ теоретических исследований, посвященных вопросам

риска, позволяет сделать вывод о том, что в этих исследованиях уделяется недостаточно внимания ряду проблем, недооценка которых при практическом использовании результатов исследований может привести к неполной или некорректной оценке влияния тех или иных РОФ на соответствующие виды рисков.

Первая проблема состоит в том, что не акцентируется внимание на факте наличия целого ряда РОФ, оказывающих воздействие (причем иногда взаимоисключающее) на динамику сразу нескольких видов рисков.

Вторая проблема заключается в представлении РОФ только в качестве факторов прямого воздействия на конкретные виды рисков. Из поля зрения исследователей выпадает возможность диалектического перехода самого риска в категорию РОФ, позволяющего в дальнейшем разрабатывать представление о РОФ как о факторах прямого и опосредованного воздействия.

Третьей проблемой является недостаточная развитость отечественной экономики, отсюда — дефицит исследований отдельных видов рисков нашими учеными, а значит, и ограниченное внедрение полезных рекомендаций в практическую деятельность предприятий.

В рискологической литературе существует понятие так называемых нейтивных (от англ. native — присущий) РОФ, воздействующих только на конкретный вид риска, и интегральных (обобщенных) РОФ, оказывающих влияние на риски сразу нескольких видов. Причем наличие в группе РОФ для конкретного вида риска хотя бы одного интегрального фактора должно стать основанием для обязательного комплексного анализа всех связанных с ним видов рисков. В свою очередь, интегральные факторы риска по уровню воздействия следует подразделить на интегральные РОФ микроэкономического (воздействующих на деятельность конкретного экономического субъекта) и макроэкономического (формирующих экономическую конъюнктуру для целого ряда предприятий) уровня.

Предприятие в процессе своей деятельности взаимодействует с наибольшим количеством организаций (партнеров по бизнесу), в том числе финансового сектора. Результатом этого является тесная взаимосвязь рисков предприятия и финансовых институтов, выражающаяся как в воздействии рисков предприятия на уровень рисков организаций-партнеров, так и в обратном влиянии рисков финансовых институтов на риски предприятия. Указанная взаимосвязь подчеркивает существенное значение рисков предприятия в общей системе рисков. В процессе исследования рисков предприятия особое внимание следует уделить специфике его деятельности во взаимосвязи с деятельностью партнеров предприятия. Результаты анализа данного вопроса позволяют утверждать, что риски предприятия тесно связаны с рисками других видов бизнеса и занимают значимое место в общей совокупности рисков.

Приоритетным направлением для предприятий является минимизация технико-производственных рисков. В то же время эти риски формируют основу операционных рисков страховых компаний, поскольку предприятия

стремятся снять с себя риски, перекладывая их на страховщиков. В настоящее время кредитные риски (за исключением рисков, связанных с дебиторской задолженностью) не оказывают заметного влияния на деятельность предприятия. Это объясняется неразвитостью фондового рынка (отсутствие портфельных рисков) и низкой кредитоспособностью предприятий. В то же время эти риски воздействуют «а профессиональных участников фондового рынка, где предприятие выступает как инвестор (стремясь вложить средства) или заемщик (при Размещении акций и облигаций). Кредитные риски предприятий в этом случае переходят в операционные риски трейдеров. Учет операционных рисков в деятельности предприятий играет меньшую роль по сравнению со страховыми компаниями, банками или профессиональными участниками фондового рынка. Напрямую операционные риски предприятий не воздействуют на риски других сфер бизнеса. В силу специфики своей работы деятельность предприятия подвержена рыночным рискам (в аспекте динамики цен на материалы и производимую продукцию). Если же предприятие активно не занимается внешнеторговой деятельностью или деятельностью на рынке ценных бумаг, оно, в отличие от других субъектов бизнеса (например, банков), напрямую не подвержено таким рыночным рискам, как валютный и процентный риски. В свою очередь подавляющее большинство рисков предприятия составляет основу кредитных рисков банков: чем выше риски предприятия, тем более высокую цену за свой риск назначает банк. Вместе с тем конкретная деятельность всегда порождает и конкретные виды рисков. Рассмотрим это на примере классификации рисков инвестиционного проекта.

2 Общая характеристика рисков инвестиционного проекта

Инвестиционный риск — это вероятность образования неблагоприятных условий и последствий в период реализации инвестиционного проекта. Он связан с возможностью иметь упущенную выгоду, снижение доходности, опасность неуплаты долга. Инвестиционный риск — это вероятность угрозы и потери организацией части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате возникновения событий, влияющих на отклонение параметров функционирующей операционной системы, в данном случае — инвестиционного проекта.

Разновидностью инвестиционного риска является риск снижения доходности, который может возникнуть в результате уменьшения размера процентов и дивидендов по портфельным инвестициям, по вкладам и кредитам.

Анализ проектных рисков невозможен без их систематизации, что осуществляется на основе одной из разработанных классификаций.

Обобщающая классификация, базирующаяся на практике проектной деятельности, которая учитывает ряд типичных рисков, наиболее часто встречающихся и обращающих на себя внимание участников проекта, выглядит следующим образом:

риск, связанный с нестабильностью экономического законодательства и текущей экономической ситуации, условий инвестирования и использования прибыли;

внешнеэкономический риск (возможность введения ограничений на торговлю и поставки, закрытие границ и т.п.);

неопределенность политической ситуации, риск неблагоприятных социально-политических изменений в стране и регионе;

неполнота или неточность информации о динамике технико-экономических показателей, параметрах новой техники и технологии;

колебания рыночной конъюнктуры, цен, валютных курсов и т.п.;

неопределенность природно-климатических условий, возможность стихийных бедствий;

производственно-технологический риск (аварии и отказы оборудования, производственный брак и т.п.);

неопределенность целей, интересов и поведения участников;

неполнота или неточность информации о финансовом положении и деловой репутации предприятий-участников (возможных неплатежей, банкротств, срывов договорных обязательств).

Инвестиционные риски подразумевают риск упущенной выгоды, риск снижения доходности, риск прямых финансовых потерь.

Под риском упущенной выгоды понимается риск наступления косвенного (побочного) финансового ущерба (неполученная прибыль в результате неосуществления какого-либо мероприятия (например страхования, хеджирования и т.п.).

Одним из наиболее существенных «управленческих» рисков считается риск потери управляемости проектом, основной причиной возникновения которого являются различия конечных целей инвестора и руководства компании, реализующей проект. В число других причин входят: неправильная организация работ по проекту; переоценка собственного вклада участников проекта; достаточно распространенное в стране пренебрежительное отношение к достигнутым договоренностям; ошибки в управлении финансами и использование их для других целей; ориентация разработчиков на процесс работы, а не на достижение результата.

В зависимости от степени изменения различают следующие виды инвестиционных рисков:

а) динамические риски, связанные с возможностью возникновения непредвиденных изменений, стоимостных пределов осуществления проекта вследствие изменения политических и рыночных обстоятельств;

б) статистические риски, связанные с возможностью потерь в результате ущерба стоимости и плохой организации осуществления инвестиционного проекта.

В книге Д.С. Морозова «Проектное финансирование: управление рисками» перечислены виды рисков, которые предлагается учитывать при равных возможных условиях реализации проекта:

Производственный риск — риск невыполнения планируемых объемов работ и (или) увеличения затрат, недостатки производственного планирования и, как следствие, увеличение текущих расходов предприятия.

Инвестиционный риск — риск возможного обесценивания инвестиционно-финансового портфеля, состоящего как из собственных ценных бумаг, так и приобретенных.

Рыночный риск, связанный с возможным колебанием рыночных процентных ставок как собственной национальной единицы, так и зарубежных курсов валют.

Политический риск — риск понесения убытков или снижения прибыли вследствие изменений в государственной политике.

Финансовый риск — он связан с осуществлением операции с финансовыми активами. Включает в себя процентный, кредитный и валютный риски.

Под процентным риском понимается возможность незапланированного изменения процентной ставки при заключении долгосрочных соглашений о займе на основе плавающей процентной ставки.

Кредитный риск связан с невозможностью выполнения банком кредитного договора вследствие финансового краха.

Валютный риск — это риск потенциальных убытков, которые может понести фирма из-за изменений в валютных курсах.

Экономический риск — это риск потери конкурентной позиции предприятия вследствие непредвиденных изменений в экономическом окружении фирмы, например роста цен на энергоносители, роста процентных ставок за кредиты под финансирование оборотных средств, повышения таможенных тарифов и других аналогичных факторов.

При выявлении и описании проектных рисков следует учитывать риски: технико-технологические; строительные; маркетинговые; финансовые; риски участников проекта; военно-политические; юридическо-правовые; управленческо-организационные; социальные; экологические; специфические (в том числе региональные и отраслевые); риски обстоятельств непреодолимой силы, или форс-мажор.

В экономической литературе выделяется группа систематических и несистематических рисков инвестиционного проекта.

Под систематическими рисками у разных исследователей понимаются риски:

а) общие для всех проектов;

б) риски, связанные с общерыночными колебаниями цен на ресурсы и доходности финансовых инструментов;

в) риски, приводящие как к позитивным, так и к негативным изменениям запланированной проектной эффективности участников (возможность неплатежей, банкротств, срывов договорных обязательств).

В число предсказуемых (но неопределенных) рисков входят:

Рыночные риски, связанные с ухудшением возможности получения сырья и повышением его стоимости; изменением потребительских

требований; усилением конкуренции; потерей позиций на рынке; нежеланием покупателей соблюдать торговые правила.

Операционные риски, вызванные невозможностью поддержания рабочего состояния элементов проекта, нарушением безопасности, отступлением от целей проекта.

Технические риски, которые могут быть связаны с изменением технологии; ухудшением качества и производительности производства, порожденного проектом; специфическими рисками технологии, закладываемой в проект; ошибками в проектно-сметной документации.

Правовые риски, возникающие из-за ошибок в лицензиях, несоблюдения патентного права, невыполнения контрактов, возникновения судебных процессов с внешними партнерами, возникновения внутренних судебных процессов, проявления форс-мажорных (чрезвычайных) обстоятельств.

Страхуемые риски — если существует опасность прямого ущерба имуществу (транспортные инциденты, ущерб оборудованию, материалам, имуществу подрядчиков) или косвенных потерь (демонтаж и передислокация поврежденного имущества, перестановка оборудования, потери арендной прибыли, нарушения запланированного ритма деятельности, увеличение необходимого финансирования). Некоторые риски можно страховать в соответствии с нормативными документами в случаях нанесения телесных повреждений посторонним лицам, повреждения имущества, причинения ущерба проекту вследствие ошибок проектирования и реализации, нарушения графика работ.

При оценке проектов следует учитывать внешние и внутренние виды рисков.

К внешним рискам относятся:

риски, связанные с нестабильностью экономического законодательства и текущей экономической ситуации, условий инвестирования и использования прибыли;

внешнеэкономические риски (возможность введения ограничений на торговлю и поставки, закрытия границ и т.п.);

возможность ухудшения политической ситуации, риск неблагоприятных социально-политических изменений в стране или регионе;

возможность изменения природно-климатических условий, стихийных бедствий;

неправильная оценка спроса, конкурентов и цен на продукцию проекта; колебания рыночной конъюнктуры, валютных курсов и т.п.

В число внутренних рисков входят:

неполнота или неточность проектной документации (затраты, сроки реализации проекта, параметры техники и технологии);

неполнота или неточность информации о финансовом положении и деловой репутации предприятий-участников (возможность неплатежей, банкротств, срывов договорных обязательств).

Основные виды проектных рисков изображены на рисунке 2.

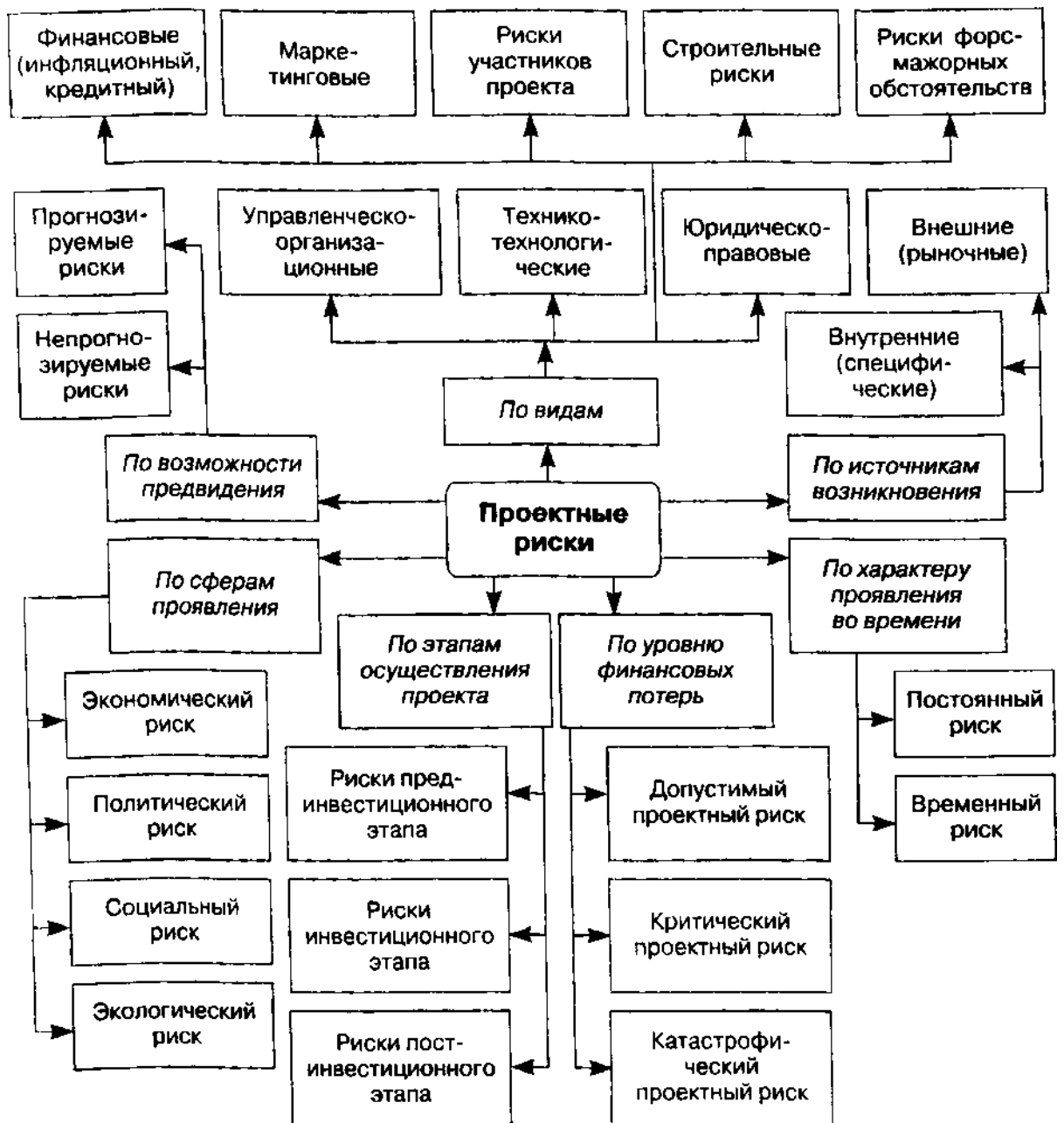


Рисунок 2 Основные виды проектных рисков

ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ РИСКОМ НЕОБХОДИМОСТЬ, СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ

1 Стратегия, тактика и функции управления риском

Управление риском — как совокупность системно организованных процедур по достижению величины риска в определенных пределах — >то многоступенчатый процесс, который имеет своей экономической целью уменьшить или компенсировать ущерб для объекта при наступлении неблагоприятных событий. Конечная цель управления риском заключается в получении наибольшей прибыли при оптимальном, приемлемом для предпринимателя соотношении прибыли и риска.

В целом управление риском представляет собой систему регулирования экономических, финансовых и других отношений, возникающих в условиях неопределенной хозяйственной ситуации. Оно предполагает комплекс мероприятий, направленных на:

- прогнозирование рискованных ситуаций в условиях неопределенности;
- обоснование отказа от риска;
- обоснование риска при определенных условиях;
- уменьшение риска путем определенных методов и приемов;
- нейтрализацию риска до минимума;
- ликвидацию причин и последствий проявившихся рисков;
- адаптацию «обновленных» после кризиса организаций к изменившимся условиям;
- сохранение самой организации от банкротства.

С точки зрения технологии, алгоритма действий управление риском — это деятельность организации, предприятия, направленная на определение оценки вероятности рисков и сокращение до минимума потерь, которые они влекут за собой. Это особый вид деятельности, направленный на смягчение воздействий риска на результаты деятельности организации, который включает:

- идентификацию отдельных видов рисков;
- оценку степени вероятности отдельных рисков;
- оценку возможных потерь, связанных с отдельными рисками;
- установление предельного значения уровня риска по отдельным операциям;
- профилактику отдельных рисков с целью снижения возможности возникновения этих рисков;
- разработку программы минимизации потерь от рисков.

Управление рисками, как и любая деятельность, имеет свою стратегию и тактику.

Под стратегией управления понимают основное направление и способ использования средств для достижения поставленной цели.

Стратегия управления риском — это искусство планирования и руководства в условиях неопределенной хозяйственной ситуации, основанное на прогнозировании риска и приемов его снижения. Стратегия включает правила, на основе которых принимаются рискованные решения и способы, варианты их выбора. Следует сконцентрировать усилия на вариантах решения, не противоречащих принятой стратегии. После достижения поставленной цели стратегия прекращает свое существование. Новые цели предполагают разработку новой стратегии.

Под тактикой управления риском понимаются конкретные методы и приемы для достижения поставленной цели в конкретных условиях. Задачей тактики управления является выбор наиболее оптимального решения и наиболее приемлемых в данной хозяйственной ситуации методов и приемов управления риском.

Управление риском, как система, состоит из двух подсистем: управляемой (объект управления) и управляющей (субъект управления). На рисунке 3.1 изображена структурная схема управления риском.

Объектом управления риском являются риск, рискованные вложения капитала и экономические отношения между хозяйствующими субъектами в процессе реализации риска. К экономическим отношениям относятся отношения между страхователем и страховщиком, заемщиком и кредитором, между предпринимателями-партнерами или конкурентами и т.п.

К функциям объекта управления риском относятся:

- разрешение риска;
- рисковое вложение капитала;
- работа по снижению величины риска;
- страхование риска;

организация экономических связей между субъектами хозяйственного процесса.

Субъектами управления риском считаются:

в широком смысле слова — все руководители и специалисты организации;

в узком смысле слова — специальные группы людей (риск-менеджер, риск-инженер, риск-техник, специалист по страхованию, актуарий, аквизитор, андеррайтер и другие ответственные лица), которые посредством различных приемов и способов управленческого воздействия осуществляют целенаправленное функционирование объекта управления;

- отделы по управлению риском;
- отделы по рискованным капиталовложениям;
- сектор венчурных инвестиций;
- сектор страховых операций;
- группы по управлению риском и другие подобные структуры.

Функциями субъекта управления являются:

прогнозирование, т.е. разработка на перспективу изменений финансового состояния объекта в целом и его частей. Прогнозирование — это предвидение определенного события. Оно не ставит задачу непосредственно осуществить на практике разработанные прогнозы. Особенностью прогнозирования является также альтернативность в построении финансовых и других показателей (параметров), определяющая разные варианты развития состояния объекта управления на основе наметившихся тенденций. В динамике риска прогнозирование может осуществляться как на основе экстраполяции прошлого в будущее с учетом экспертной оценки тенденции изменения, так и на основе прямого предвидения изменений;

организация — это объединение людей, совместно реализующих программу рискованного вложения капитала на основе определенных правил, процедур. К этим правилам и процедурам относятся:

- создание органов управления,
- построение структуры аппарата управления,

установление взаимосвязи между управленческими подразделениями,
-- разработка норм, нормативов, методик;

регулирование в управлении риском представляет собой воздействие на объект управления, посредством которого достигается состояние устойчивости этого объекта в случае возникновения отклонения от заданных параметров. Регулирование охватывает главным образом текущие мероприятия по устранению возникших отклонений;

стимулирование — побуждение специалистов по риску к заинтересованности в результатах своего труда;

контроль — проверка организации работы по снижению степени риска. Посредством контроля собирается информация

о степени выполнения намеченной программы действия, доходности рискованных вложений капитала, о соотношении прибыли и риска, на основании которых вносятся изменения в различные виды деятельности организации, предприятия;

координация — обеспечение единства отношений, согласованности работы всех звеньев системы управления риском: объекта управления, субъекта управления, аппарата управления, специалиста и отдельного работника.

Главные задачи специалистов по риску.

обнаружение областей повышенного риска;

оценка степени риска;

анализ приемлемости данного уровня риска для организации (предпринимателя):

разработка в случае необходимости мер по предупреждению или снижению риска;

в случае когда рискованное событие произошло, — принятие мер к максимально возможному возмещению причиненного ущерба и т.д.

Процесс воздействия субъекта на объект управления, т.е. сам процесс управления, может осуществляться только при условии циркулирования определенной информации между управляющей и управляемой подсистемами.

Информационное обеспечение функционирования управления риском состоит из разного вида информации: статистической, экономической, коммерческой, финансовой и т.п.

2 Основные приемы и этапы процесса управления риском

Управление риском по экономическому содержанию представляет собой систему управления различными отношениями между субъектами хозяйствования в условиях неопределенности. Это управление включает в себя;

процесс выработки цели риска и рискованных вложений;

определение вероятности наступления события;

выявление степени и величины риска;

анализ окружающей обстановки;

выбор стратегии управления риском;
выбор необходимых для данной стратегии приемов управления риском и способов его снижения;
осуществление целенаправленного воздействия на риск.

Указанные процессы в совокупности составляют этапы процесса управления риском.

Организация управления риском представляет собой совокупность процессов или действий, ведущих к образованию и совершенствованию взаимосвязей между частями целого. Она представляет собой систему мер, направленных на рациональное сочетание его элементов в единой технологии процесса управления риском.

Первым этапом организации управления риском является определение цели риска и рискованных вложений капитала. Цель риска — это результат, который необходимо получить. Им может быть выигрыш, прибыль, доход и т.п. Цель рискованных вложений капитала — получение максимальной прибыли. Любое действие, связанное с риском, всегда целенаправленно, так как отсутствие цели делает решение, связанное с риском, бессмысленным. Данные цели должны быть четкими, сопоставимыми с риском и капиталом.

Следующим этапом в организации управления риском является анализ риска — для получения необходимой информации о структуре, свойствах объекта и имеющихся рисках. Собранной информации должно быть достаточно для того, чтобы принимать адекватные решения на последующих стадиях. На основе анализа такой информации и с учетом целей риска можно правильно определить вероятность наступления события, в том числе страхового, выявить степень риска и оценить его стоимость. Стоимость риска представляет собой фактические убытки предпринимателя, затраты на снижение их величины или затраты по возмещению убытков и возможных последствий.

На основе имеющейся информации об окружающей среде, вероятности, степени и величине риска разрабатываются различные варианты рискованного вложения капитала и приводится оценка их оптимальности путем сопоставления ожидаемой прибыли и величины риска.

Таким образом, назначение анализа риска — предоставить потенциальным партнерам необходимые данные для принятия решений «целесообразности участия в проекте и предусмотреть меры по защите <>т возможных финансовых и других потерь.

Анализ риска проводится в определенной последовательности и состоит из следующих блоков (рисунок 3).

При анализе риска любого из участников проекта используются следующие критерии, предложенные известным американским экспертом Б. Берлимером:

потери от риска независимы друг от друга;
потеря по одному направлению из «портфеля рисков» необязательно увеличивает вероятность потери по другому (за исключением форс-мажорных обстоятельств);

максимально возможный ущерб не должен превышать финансовых возможностей участника.



Рисунок 3 Блок-схема анализа риска

Анализ риска в целом состоит из выявления рисков и их оценки. При выявлении рисков (качественная составляющая) определяются все риски, присущие исследуемой системе. Главное здесь — не пропустить важных обстоятельств и подробно описать все существенные риски.

Оценка риска — это количественное описание выявленных рисков, в ходе которого определяются такие их характеристики, как вероятность и размер возможного ущерба. При оценке рисков формируется набор сценариев развития неблагоприятных ситуаций, и для различных рисков могут быть построены функции распределения вероятности наступления ущерба в зависимости от его размера.

Затем наступает этап выбора метода воздействия на риски с целью минимизировать возможный ущерб в будущем. Как правило, каждый вид риска допускает два-три традиционных способа его уменьшения. Поэтому возникает проблема оценки эффективности методов воздействия на риск для выбора наилучшего из них. Сравнение может происходить на основе различных критериев, в том числе экономических.

После выбора оптимальных способов воздействия на конкретные риски появляется возможность сформировать общую стратегию управления всем комплексом рисков предприятия. Это этап принятия решений, когда определяются требуемые финансовые и трудовые ресурсы. Происходят постановка и распределение задач среди менеджеров, осуществляется анализ рынка соответствующих услуг, проводятся консультации со специалистами.

Процесс непосредственного воздействия на риск включает три основных способа: снижение, сохранение и передачу риска.

И наконец, заключительным этапом управления риском являются контроль и корректировка результатов реализации выбранной стратегии с учетом новой информации, которые состоят в получении информации от менеджеров о произошедших убытках и принятых мерах по их минимизации. Они могут выражаться в выявлении новых обстоятельств, изменяющих уровень риска, передаче этих сведений страховой компании, наблюдении за эффективностью систем обеспечения безопасности и т.д.

3 Организация и правила управления риском

Теория и практика управления риском выработала ряд основополагающих правил, которыми следует руководствоваться субъекту управления:

нельзя рисковать больше, чем это может позволить собственный капитал;

необходимо думать о последствиях риска;

нельзя рисковать многим ради малого;

положительное решение принимается лишь при отсутствии сомнения;

при наличии сомнений принимаются отрицательные решения;

нельзя думать, что существует только одно решение, возможно, есть и другие.

Реализация первого правила означает, что прежде чем принять решение о рисковом вложении капитала, риск-менеджер должен:

определить максимально возможный объем убытка по данному риску;

сопоставить его с объемом вкладываемого капитала;

сопоставить его с собственными финансовыми ресурсами и определить, не приведет ли потеря этого капитала к банкротству данного инвестора.

Объем убытка от вложения капитала может быть равен объему данного капитала, быть меньше или больше него. При прямых инвестициях объем убытка, как правило, равен объему венчурного капитала. При портфельных инвестициях, т.е. при покупке ценных бумаг, которые можно продать на вторичном рынке, объем убытка обычно меньше суммы затраченного капитала.

Соотношение максимально возможного объема убытка и объема собственных финансовых ресурсов инвестора представляет собой степень риска, ведущего к банкротству.

Реализация второго правила требует, чтобы риск-менеджер, зная максимально возможную величину убытка, определил, к чему она может

привести, какова вероятность риска, и принял решение отказаться от риска (мероприятия), взять его под свою ответственность или передать эту ответственность другому лицу.

Действие третьего правила особенно ярко проявляется при передаче риска, т.е. при страховании. В этом случае риск-менеджер должен определить и выбрать приемлемое для него соотношение между страховым взносом и страховой суммой.

Реализация остальных правил означает, что в ситуации, для которой имеется только одно решение (положительное или отрицательное), надо сначала попытаться найти другие решения — возможно, они существуют. Если же других решений нет, следует действовать «в расчете на худшее»: сомневаешься — принимай отрицательное решение.

Анализ деятельности предприятий, организаций показывает, как велико влияние фактора риска. Оно сказывается на всех сторонах работы предприятия, ухудшая его финансовое положение, производственные, сбытовые возможности, способность отвечать по своим обязательствам и другие аспекты. Кроме того, выявляется следующий недостаток: функциональные специалисты на предприятии заняты лишь локальными задачами своего подразделения, а достижение локальных целей не всегда приводит к успеху общих целей.

Все это еще раз подтверждает актуальность эффективной системы управления риском на предприятиях.

В условиях производства управление риском основывается на концепции приемлемого риска, постулирующей возможность рационального воздействия на уровень риска и снижения его до приемлемого значения.

Функцию управления риском на предприятии наиболее целесообразно осуществлять с помощью специализированного подразделения (или специальной подсистемы) в системе управления предприятием, которое органично вписывалось бы в совокупность традиционно самостоятельных функциональных подсистем предприятия. В частности, организация системы управления риском на предприятии предусматривает выделение в системе управления предприятием отдельного структурного подразделения — отдела управления риском (ОУР), возглавляемого так называемым риск-менеджером, т.е. руководителем, который занимается исключительно проблемами управления риском и координирует деятельность всех подразделений в плане регулирования риска и обеспечения компенсации возможных потерь и убытков.

Этот отдел должен, причем в обязательном порядке, принять на вооружение специальную программу целевых мероприятий (ПЦМ) по управлению рисками. Разработка программы на уровне фирмы должна обеспечивать такое управление рисками, при котором основным элементам структуры и деятельности фирмы гарантируется высокая устойчивость и защищенность от внутренних и внешних рисков.

Стратегия управления риском может строиться по-разному в зависимости от направления деятельности предприятия, сложившейся

структуры управления, традиций и деловой практики страны. Однако, как правило, сегодня актуальны три основных организационных аспекта при создании структуры управления риском:

- деятельность ведущего риск-менеджера;
- деятельность подразделения (отдела) управления риском;
- взаимосвязь подразделения с другими структурами организации.

Функции риск-менеджера на предприятии довольно обширны.

И их ведении находятся вопросы обеспечения безопасности и контроля над риском, а также качества выпускаемой продукции. Он формирует организационную структуру управления риском на предприятии и разрабатывает основные положения и инструкции, связанные с этой деятельностью.

Идеологическая задача риск-менеджера и его подразделения — разработка стратегии и принципов управления риском на предприятии, изложенных во внутренних нормативных документах, основные на Положение по управлению риском и Руководство по управлению риском.

Положение по управлению риском содержит результаты анализа риска на предприятии и ключевые моменты управленческой стратегии предприятия в данной области. В нем может быть сделан упор на снижение уровня возможных рисков аварий, создание системы страхования или специальных резервных фондов для компенсации возможных убытков.

Положение выражает философию компании по отношению к управлению риском. В нем должны быть четко разграничены полномочия между различными структурными единицами, указаны ответственные за определенные аспекты управления риском и т.д.

Руководство по управлению риском — это документ, определяющий уже конкретные действия. В нем должны содержаться указания на то, каким образом будет решаться каждая конкретная задача управления риском, а также даны ответы на следующие вопросы: кто должен оценивать возможные потери; кто и как должен определять условия страхования; что делать, если произошло событие, приведшее к потерям; как ограничить убытки? В этот документ следует включить всю информацию, связанную с рисками. В нем устанавливается четкая ответственность всех подразделений и служб организации, определяется взаимодействие различных служб. Отдельные разделы Руководства должны содержать изложение основных подходов к страхованию, описание действий при пожарах, взрывах, производственных травмах и т.д.

Чаще всего подразделения по управлению риском не очень велики, поэтому риск-менеджер должен сосредоточить свое внимание на обеспечении решения приоритетных и жизненно важных задач.

Функции отдела по управлению риском заключаются в практической реализации выбранной стратегии предприятия. Перечислим их:

- выявление риска, ведение регистрации произошедших инцидентов и их стратегическая обработка;
- управление страховыми программами;

реализация мероприятий по повышению уровня безопасности предприятия;

реализация программ по повышению квалификации персонала с позиций управления риском.

Одна из наиболее существенных функций связана с выявлением риска, т.е. с разработкой и использованием методологии выявления и оценки риска, приспособленной к условиям предприятия, а вторая — с планированием и осуществлением страхования.

Управление портфелем страховых договоров для большой организации является достаточно трудоемкой работой, включающей в себя:

оценку необходимости страховых покрытий различных типов;

выбор страховщиков и страховых брокеров;

переговоры о размере страховых покрытий;

выработку формулировок договоров о страховании;

ведение дел, связанных с предъявлением исков;

ведение всех регистрационных записей по страхованию.

Примером организации административной структуры по управлению риском на предприятии может служить отдел, состоящий из риск-менеджера, его помощника и небольшой группы из двух-трех человек. У отдела есть контракты на выполнение многих специализированных работ с независимыми исполнителями и координации их деятельности. В этом случае:

поиск подходящей страховой компании и разработка договоров поручаются страховой брокерской фирме;

сопровождение проекта по повышению безопасности производства — консультационной фирме в области технологии;

работа по оценке размеров ущерба — профессиональному оценщику.

На предприятии может быть создан и отдел рискованных вложений капитала, который в соответствии с уставом хозяйствующего субъекта может осуществлять следующие функции:

проводить венчурные и портфельные инвестиции, т.е. рискованные вложения капиталов в соответствии с действующим законодательством и уставом хозяйствующего субъекта:

разрабатывать программу рискованной инвестиционной деятельности;

собирать, обрабатывать, анализировать и хранить информацию об окружающей обстановке;

определять степень и стоимость рисков, стратегию и приемы управления ими;

разрабатывать программу рискованных решений и организовывать ее выполнение, включая контроль и анализ результатов;

осуществлять страховую деятельность, заключать договоры страхования и перестрахования, проводить страховые и перестраховочные операции, расчеты по страхованию;

разрабатывать условия страхования и перестрахования, устанавливать размеры тарифных ставок по страховым операциям;

выполнять функции аварийного комиссара, выдавать гарантии по поручительству местных и иностранных страховых компаний, производить возмещение убытков за их счет, поручать другим лицам исполнение аналогичных функций за рубежом;

вести соответствующую бухгалтерскую, статистическую и оперативную отчетность по рисковому вложению капитала.

Практика оценки и управления, например проектными рисками, выработанная в странах с устойчивой экономикой и развитой рыночной инфраструктурой, отличается от отечественной. И тем не менее существуют некоторые общие подходы к данному вопросу.

Типовая схема процедуры управления проектным риском может быть представлена в виде совокупности таких действий, как:

- идентификация и анализ совокупности рисков проекта;
- ранжирование рисков по степени критичности для проекта;
- выбор стратегии и методов (инструментов) управления рисками;
- качественная и количественная оценка рисков.

В реальном процессе управления для большинства проектов не очень важны численные значения вероятности и размера ущерба при наступлении рискового события. Гораздо важнее выбрать системную процедуру, позволяющую руководителю инвестиционного проекта правильно воздействовать на успех проекта.

Типовая процедура управления проектным риском представлена на рис. 1.

Принимая во внимание рекомендации экономической литературы и управление рисками, а также недостатки, выявленные непосредственно на предприятии, необходимо, чтобы отдел управления риском состоял из следующих основных исполнительных групп: мониторинга предприятия и среды его функционирования, аналитиков риска, планирования антирисковых мероприятий и управления в кризисных ситуациях, которые задействованы в процессе управления риском связаны информационными потоками.

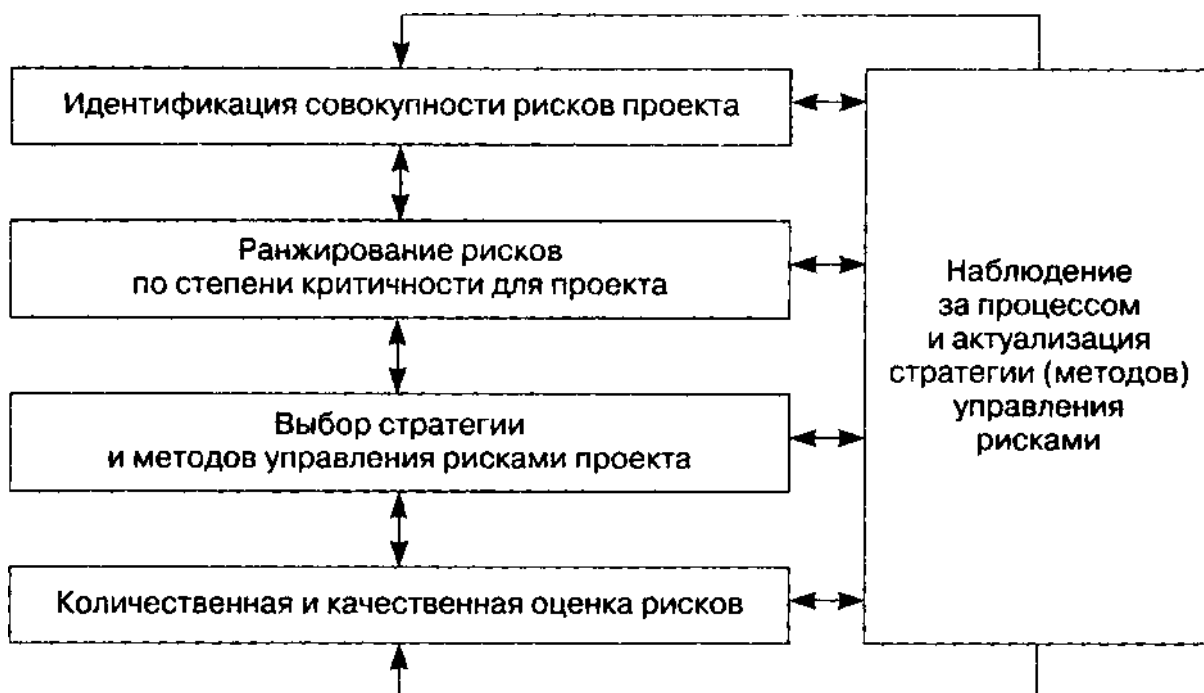


Рисунок 4 Типовая процедура управления проектным риском

Необходимо отметить, что каждая из групп, входящих в состав отдела управления риском, должна включать специалистов различных областей знаний: прежде всего — антирискового управляющего, специалистов по маркетингу, финансам, управлению персоналом, плановоэкономической работе, производству.

Информационное обеспечение подсистемы поддерживается службой администрирования и актуализации баз данных. Достаточный уровень методической и инструментальной базы обеспечивает группа перспективного развития, которая, выявляя или прогнозируя потребности, заказывает или разрабатывает своими силами методики, модели.

Ядром подразделения является служба координации, осуществляющая планирование и организацию всей работы. Она выполняет следующий комплекс задач:

- поддержание взаимосвязи с руководством предприятия и другими подсистемами управления предприятием;

- определение периодичности проведения работ по контролю риска функционирования предприятия;

- определение состава работ очередного цикла контроля и управления (выбор типа анализа риска, методик, способов фиксации результатов и т.д.);

- определение момента начала работ по анализу риска пробного решения;

- организация взаимодействия исполнительных и информационных групп.

Установление и оценка приемлемого уровня риска для рассматриваемого пробного решения являются прерогативой руководства предприятия или администратора соответствующей подсистемы, подготовленной предложением. Роль блока координации в этом случае сводится к обеспечению контроля над соблюдением установленных значений приемлемого уровня риска.

Руководству предприятия вообще принадлежит ключевая роль и в решении проблем управления риском, так как оно утверждает программы мероприятий по снижению риска и начало их реализации в критических ситуациях, принимает либо отвергает предложенные робные решения вместе с антирисковыми программами. Надо сказать, что непосредственная реализация мероприятий по управлению риском «л частую противоречит деятельности основных производственных и управленческих подразделений предприятия, ухудшает их отчетные показатели, так как требует затрат, не приносящих сиюминутных доходов. Поэтому крайне важно, чтобы окончательные антирисковые решения принимались на высшем уровне управления, где стоящие перед предприятием глобальные цели, связанные с обретением стабильности и устойчивости работы, улучшением финансового положения при ростом масштабов хозяйственной деятельности, не заслоняются промежуточными, «местническими» целями отдельных подразделений и их управляющих.

Отдел управления риском является логичным дополнением к традиционно самостоятельным функциональным подсистемам предприятия и располагается на одном управленческом уровне с ними. Проектирование системы антирисковых мероприятий предполагает распределение комплекса работ между различными подразделениями и регулирование их отделом управления риском.

Разработка управленческой процедуры включает: определение цели, разработку схемы процедуры, описание операций, входящих в процедуру. На управленческую процедуру составляется карта процедуры.

Проектирование работы предполагает получение ответа на вопросы: что делается и как делается. В него входит описание содержания работы, требований к ней и ее окружению. Определенная работа появляется тогда, когда организация испытывает потребность в решении какой-либо задачи. С этого момента работа начинает создаваться, проектироваться. Перепроектирование работы происходит, когда руководство организации принимает решение пересмотреть ответы на вопросы, что и как делать.

Риски воздействуют на различные стороны работы предприятия, и, как правило, воздействие это носит негативный характер. Особенно вредно влияние фактора риска на предприятие, уже находящееся в кризисе. Работу по стабилизации положения необходимо начинать с управления рисками, т.е. с разработки и внедрения экономически целесообразных для предприятия рекомендаций и мероприятий, направленные на уменьшение финансовых потерь, связанных с риском.

Любое предприятие, заинтересованное в снижении возможных потерь, связанных с экономическим риском, должно решить для себя несколько проблем:

- оценить возможные убытки, связанные с экономическими рисками;
- принять решение о том, оставляет ли оно у себя определенные риски, т.е. несет ли всю ответственность по ним, отказывается от них или передает часть или всю ответственность по рискам другим субъектам:

по тем рискам или той части рисков, которые оно оставляет у себя, предприятие должно разработать программу управления ими, основной целью которой является снижение возможных потерь.

Решение этих задач возможно на основе разработки специальной ПЦМ по управлению рисками на уровне предприятия. Разработка подобной программы должна обеспечивать такое управление рисками, при котором основным элементам структуры и деятельности фирмы гарантируется высокая устойчивость и защищенность от внутренних и внешних экономических рисков.

Разработка ПЦМ состоит из предварительной и основной частей. В предварительной части антирисковый менеджер должен ознакомиться со справочной и текущей конкретной информацией, которая позволит ему принять решения, предшествующие основной стадии разработки ПЦМ, и приступить к непосредственной разработке программы.

Основная часть представляет собой собственно разработку программы управления рисками, внедрение и реализация которой будут способствовать уменьшению возможного ущерба для предприятия.

Для обоснованного принятия решений по управлению рисками антирисковый менеджер должен иметь всю необходимую для этого информацию, сосредоточенную по возможности в одном источнике.

Работа на каждом из этапов должна вестись с использованием справочной информации, связанной с предварительной и основной стадиями разработки ПЦМ.

Таким образом, разработка ПЦМ будет осуществляться в три этапа:
разработка предварительных процедур;
разработка комплекса превентивных мероприятий;
описание справочной информации по обоим этапам разработки ПЦМ.

Разработка предварительных процедур

Приступим к изучению первого, предварительного, этапа. Рассмотрим следующие теоретические проблемы, связанные с ним; цели, задачи и принципы управления рисками; риски, учтённые в программе, и процедуры управления рисками.

Цели и задачи управления рисками

Целью разработки любой ПЦМ является обеспечение успешного функционирования предприятия в условиях риска. Она может быть достигнута за счет решения следующих основных задач:

выявления возможных экономических рисков;

снижения финансовых потерь, связанных с экономическими рисками.

Эта главная цель и основные задачи могут быть конкретизированы (любой степенью глубины разработки ПЦМ. Так, решение задачи снижения финансовых потерь, связанных с экономическим риском, может осуществляться, например, следующим образом: устранением существующего риска, предотвращением возможного риска, непосредственным предотвращением возможного ущерба, опосредованным предотвращением

возможного ущерба (через управление факторами риска), компенсацией уже возникшего ущерба.

При анализе такой программы должны быть уточнены перечень, а также содержание целей и задач пересмотра ПЦМ.

Принципы управления рисками

Реализация поставленных целей и задач управления рисками требует от антирискового менеджера уточнения и выбора тех основных принципов управления рисками фирмы, которые будут учитываться им при разработке ПЦМ.

Принципы, которыми руководствуется менеджер при разработке и внедрении ПЦМ, в первую очередь определяются стратегией предприятия. Так, если предприятие ориентируется на обеспечение своей финансовой устойчивости, то соответствующие принципы, которыми должен руководствоваться разработчик программы, будут диктовать выбор методов управления рисками, обеспечивающих эту финансовую устойчивость. Таким конкретным принципом будет, например, принцип ориентации компании на передачу всех рисков во внешнюю среду.

Для эффективного развития фирмы обязательно соблюдение следующего принципа управления рисками: согласование работы фирмы с требованиями внешней среды, в том числе с требованиями внешнего для данной фирмы риск-менеджмента.

Риски, учитываемые в программе

Риски, с которыми сталкивается менеджер, многочисленны и разнообразны. Существуют различные виды рисков и критерии, позволяющие их классифицировать.

Прежде всего необходимо говорить о коммерческих рисках, возникающих в любой коммерческой, производственно-хозяйственной деятельности. Критерий выделения данной группы рисков — первичная причина их возникновения (производственно-хозяйственная деятельность фирмы). Под коммерческим риском обычно понимается риск экономических потерь, связанных с реализацией коммерческой, производственно-хозяйственной деятельности.

Следующий критерий, который может использоваться при классификации рисков, — последствия риска. В соответствии с ним все риски делятся на две большие группы — чистые и спекулятивные.

Для риск-менеджмента на уровне фирмы интерес представляют спекулятивные экономические риски — те риски, положительный и отрицательный результат которых может быть измерен в денежном выражении.

С учетом целей и задач риск-менеджмента объектом рассмотрения ПЦМ могут быть экономические риски, связанные с собственно производственно-хозяйственной деятельностью, а также экономические риски, связанные с проведением финансовых операций.

Процедуры управления рисками

К числу возможных, самых общих процедур управления рисками с и сдует отнести:

принятие рисков на себя (под свою ответственность);
отказ от рисков;

передача части или всей ответственности по рискам другим субъектам.

Выбор той или иной процедуры управления рисками определяется общей стратегией фирмы в отношении рисков, которая в свою очередь зависит от суммарного размера потенциальных убытков, с одной стороны, и финансовых возможностей фирмы — с другой.

Стратегия фирмы в отношении рисков

Для осторожной стратегии характерно предпочтение следующих процедур управления рисками: отказ от рисков; передача рисков другим субъектам. Данная стратегия фирмы характеризуется тем, что руководство предприятия предпочитает минимизировать риск банкротства, потери планируемого дохода или прибыли. Надо иметь в виду, что зачастую именно более рискованные стратегии позволяют фирме ны рваться из общего окружения и освоить новую эффективную рыноч- Пую нишу.

Для более рискованной стратегии управления рисками характерно предпочтение следующих процедур: принятие рисков на себя; передача рисков другим субъектам. Данная стратегия характеризуется тем,

' I го размер рисков, оставляемых у себя, может быть достаточно большим, п только чрезмерные, катастрофические риски фирма частично или полностью передает другим субъектам.

Для часто встречающейся более взвешенной стратегии характерно почти равнозначное использование всех процедур управления рисками: отказ от рисков; принятие рисков на себя; передача рисков другим субъектам.

Количественным критерием выбора той или иной процедуры управления рисками являются пороговые значения, установленные шбо по вероятности появления убытка, либо по размеру возможного убытка по некоторым направлениям и аспектам деятельности предприятия.

Рассмотрим второй этап разработки целевой ПЦМ по управлению рисками — основной. После того как менеджер закончил предварительную стадию разработки программы управления, он должен перейти непосредственно к разработке самой программы.

Первым шагом разработки ПЦМ должен быть этап предварительного отбора рисков, с которыми менеджер будет работать дальше при составлении ПЦМ. Вторым шагом разработки программы станет этап отбора возможных превентивных мероприятий и формирования на их основе плана. Проведение таких мероприятий направлено на снижение вероятности реализации риска, т.е. вероятности появления убытка, а также на уменьшение размера возможного ущерба.

Разработка комплекса превентивных мероприятий

Таким образом, очень важны следующие шаги в реализации основного этапа разработки ПЦМ.

Предварительный отбор рисков

До того как начнется непосредственная процедура отбора превентивных мероприятий, антирисковый менеджер уже может провести некоторый предварительный анализ рисков, имеющихся в фирме.

Зачастую вопрос о необходимости учета тех или иных рисков связан с выявлением факторов риска и оценкой их влияния. Для этих целей могут использоваться различные методы выявления и оценки факторов риска. К таким методам могут быть отнесены:

- методы факторного анализа;
- методы принятия решений в условиях неопределенности;
- оптимизационные методы;
- методы временных рядов;
- имитационные модели и др.

Риски, отобранные менеджером на этом этапе, будут участвовать далее в разработке ПЦМ. Однако после того как фирма «отсечет» часть рисков за счет применения процедуры отказа от рисков, антирисковый менеджер вправе пересмотреть решение по рискам, принятым на себя. Часть из них он в дальнейшем может так и оставить на собственном удержании, часть может удержать на основе самострахования и еще одну часть — передать другим субъектам на основе применения такого метода управления, как страхование или иных методов передачи риска.

Отбор превентивных мероприятий и составление плана проведения превентивных мероприятий

При составлении такого плана менеджер должен учитывать некоторые ограничения. Прежде всего следует учитывать финансовые возможности фирмы по проведению превентивных мероприятий —

Анализ рисков после формирования плана превентивных мероприятий

Целью данного этапа является анализ всех рисков после того, как был сформирован план превентивных мероприятий, для того чтобы определить возможности применения к ним тех или иных методов управления рисками.

После того как реализована процедура отбора превентивных мероприятий и формирования плана превентивных мероприятий, необходимо проанализировать все риски фирмы заново, поскольку оставшиеся риски, которые не подпали под превентивные мероприятия, и те, (которыми фирма будет иметь дело после проведения превентивных мероприятий, — в некотором смысле для нее новые, ведь значения их | кровных характеристик стали другими.

Окончательное формирование программы управления рисками

Фактически ПЦМ сформировалась в результате реализации следующих основных процедур:

- предварительный отбор рисков, остающихся на уровне фирмы, с учетом выбранной стратегии фирмы и требований процедур управления ими;
- формирование плана превентивных мероприятий;
- выбор методов управления рисками.

В итоге в ПЦМ вошли риски, попавшие под действие плана превентивных мероприятий, а также не попавшие под действие плана превентивных мероприятий.

И для тех и для других рисков менеджер может определить конкретные методы управления.

Реализация плана превентивных мероприятий и использование методов управления рисками в общем случае приводят к изменению вероятности наступления убытка и его возможного размера. Поэтому по всем рискам фирмы должны быть заново пересчитаны значения этих двух основных характеристик.

Результатом этапа окончательного формирования программы целевых мероприятий по управлению рисками является разработанная программа управления рисками, включающая план превентивных мероприятий как обязательный блок.

Программа должна содержать:

план проведения превентивных мероприятий;

перечень рисков, подпадающих под план превентивных мероприятий;

перечень рисков, не подпадающих под план превентивных мероприятий;

конкретные методы управления по всем рискам;

по всем рискам значения следующих характеристик: вероятность наступления убытка и его возможный размер, однородность и количество аналогичных рисков, пересчитанные с учетом внедрения программы управления рисками значения максимально возможного, наиболее вероятного и ожидаемого убытков.

Оценка эффективности программы управления рисками

Эффективность разработки ПЦМ может быть оценена способом, основанным на сопоставлении с финансовыми возможностями фирмы значений максимально возможного, наиболее вероятного и ожидаемого убытков, до и после внедрения ПЦМ. Сопоставление можно проводить на основе расчета коэффициента финансовых возможностей фирмы по покрытию убытка. Этот коэффициент рассчитывается для максимально возможного, наиболее вероятного и ожидаемого убытков в двух вариантах — до внедрения программы управления рисками и после нее.

Если значение коэффициента отрицательное или равно нулю, это означает, что у фирмы есть финансовые возможности по покрытию соответствующего вида убытка. Если же значение коэффициента больше нуля, это говорит о том, что фирма испытывает трудности по его покрытию.

Сравнение и анализ полученных значений коэффициентов для ситуации до и после внедрения ПЦМ дают возможность косвенно оценить эффективность и целесообразность разработки и внедрения ПЦМ. Чем больше эти коэффициенты различаются между собой, тем выше эффективность внедрения ПЦМ.

4. Правила отнесения видов экономической деятельности к классу профессионального риска

Организация управления риском рассматривается в различных аспектах. Конечной ее целью является интегральная оценка риска, которая имеет конкретный практический характер. В Казахстане, например, накоплен определенный опыт использования интегральной оценки риска в вычислении объема страховых выплат в зависимости от вида риска. Они определяют порядок отнесения видов экономической деятельности к классу профессионального риска с целью установить страховые тарифы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Виды экономической деятельности разделяются на группы в зависимости от класса профессионального риска. Классификация видов экономической деятельности по классам профессионального риска представлены 32 класса профессиональной деятельности, включающие около 2500 видов деятельности.

Класс профессионального риска определяется исходя из величины интегрального показателя профессионального риска, учитывающего уровень производственного травматизма, профессиональной заболеваемости и расходов на обеспечение по страхованию, сложившегося по видам экономической деятельности страхователей.

При изменении величины интегрального показателя профессионального риска по виду экономической деятельности Министерство здравоохранения и социального развития Российской Федерации по представлению Фонда социального страхования Российской Федерации принимает решение об отнесении этого вида экономической деятельности к другому классу профессионального риска.

При отнесении вида экономической деятельности к другому классу профессионального риска изменяется размер страхового тарифа страхователя.

Изменение страхователем в течение текущего года вида экономической деятельности не влечет изменения размера страхового тарифа, установленного на этот год в отношении данного страхователя.

Таким образом, при отнесении вида экономической деятельности к другому классу профессионального риска изменяется размер страхового тарифа страхователя.

Самостоятельными классификационными единицами для целей обязательного социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, подлежащими отнесению к видам экономической деятельности, являются страхователи, обособленные подразделения страхователей-юридических лиц, а также структурные подразделения страхователей — юридических лиц, осуществляющих виды экономической деятельности, которые не являются основным видом экономической деятельности страхователя.

Экономическая деятельность юридических и физических лиц, являющихся страхователями по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний,

подлежит отнесению к виду экономической деятельности, которому соответствует основной вид экономической деятельности, осуществляемой этими лицами.

Основным видом экономической деятельности коммерческой организации является вид, который по итогам предыдущего года имеет наибольший удельный вес в общем объеме выпущенной продукции и оказанных услуг.

Основным видом экономической деятельности некоммерческой организации является тот вид, в котором по итогам предыдущего года было занято наибольшее число работников организации.

Основной вид экономической деятельности страхователя - физического лица, нанимающего лиц, подлежащих обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, соответствует основному виду деятельности, указанному в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей. При этом ежегодного подтверждения страхователем (основного вида деятельности не требуется).

Основной вид деятельности страхователя-юридического лица, а также виды экономической деятельности подразделений страхователя, являющихся самостоятельными классификационными единицами, ежегодно подтверждаются страхователем.

Если страхователь не подтверждает виды экономической деятельности подразделений, являющихся самостоятельными классификационными единицами, он подлежит отнесению к виду экономической деятельности, которому соответствует основной вид экономической деятельности.

Если страхователь, осуществляющий свою деятельность по нескольким видам экономической деятельности, не подтверждает основной вид экономической деятельности, он подлежит отнесению к основному виду экономической деятельности, который имеет наиболее высокий класс профессионального риска из осуществляемых видов экономической деятельности.

Если страхователь осуществляет свою деятельность по нескольким видам экономической деятельности, распределенным равными частями общем объеме выпущенной продукции и оказанных услуг, он подлежит отнесению к основному виду экономической деятельности, который имеет наиболее высокий класс профессионального риска из осуществляемых им видов экономической деятельности.

Страхователи-бюджетные учреждения относятся к 1-му классу профессионального риска в части деятельности, которая финансируется за счет бюджетов всех уровней и приравненных к ним источников.

В стране накоплен опыт конкретной работы по снижению уровня профессиональных рисков. Это подтверждает, в частности, практика проведенных с 2006 г. дополнительных медосмотров работников, занятых на работах с вредными и (или) опасными производственными факторами.

ПРИНЦИПЫ, МЕТОДЫ АНАЛИЗА РИСКА И ПРИНЯТИЯ РИСК-РЕШЕНИЙ

1. Общая характеристика принципов и методов анализа риска

В современном мире насчитывается около 4500 самостоятельных наук. И каждая из них представляет собой совокупность законов (закономерностей), принципов и категорий. Это касается и рискологии (управления рисками) как науки о законах и закономерностях действия целеулагающих и целеосуществляющих систем по определению возможных опасностей, которые могут встретиться в будущей деятельности.

Принципы управления рисками делятся на методологические, методические, операциональные.

Методологические принципы — это принципы, определяющие концептуальные положения, они являются наиболее общими и не зависят от специфики рассматриваемого вида риска.

К ним относятся следующие принципиальные конструкции:

однотипность рисков, которая означает, что для любого участника деятельности собственное представление о риске совпадает с представлением другого;

позитивность рисков, означающая, что интегральный показатель риска, по крайней мере, не больше уровня приемлемости;

объективность рисков — предполагается, что при оценке необходимо обеспечить правильное отражение структуры и характеристик изменяющегося объекта;

корректность рисков — при оценке должны выполняться определенные формальные требования, к числу которых в свою очередь могут быть отнесены:

интервальная монотонность (в определенном интервале значений показателей при увеличении интенсивности растет величина риска, причем в пограничных областях неопределенность изменяется качественным образом),

непропорциональность (рост риска не прямо пропорционален увеличению интенсивности деятельности (в заданном интервале показателей)),

транзитивность (если первая ситуация менее рисковая, чем вторая, а вторая — менее, чем третья, то это означает, что первая ситуация менее рисковая, чем третья),

аддитивность — если риск первого вида деятельности равен P_1 а второго P_2 и оба вида деятельности совершаются одновременно, то общий риск равен сумме частных рисков, или:

комплексность рисков, означающая, что в своей совокупности они должны образовывать замкнутую систему, имеющую иерархический вид:

взаимозависимость рисков — возникновение одних рисков либо автоматически, либо через сложные опосредованные связи влечет за собой возникновение других рисков (например, возникновение экономических рисков всегда связано с социальными рисками);

ограниченность — возникновение рисков из-за ограниченности тех или иных ресурсов.

Методические принципы — это принципы, непосредственно связанные с видом деятельности, его спецификой, ценностными представлениями, конкретно-историческими ситуациями и т.п.

Методические принципы включают в себя несколько определенных видов.

Диссонируемость рисков, которая означает, что любая новая деятельность вносит в окружающую среду что-то специфическое.

Разновосприимчивость рисков, связанная с наличием различных участков деятельности, что предопределяет несовпадение интересов, разное отношение к возможным ущербам. Отсюда, например, вытекает необходимость оценки рисков с позиций каждого участника деятельности (государственного чиновника, журналиста, банкира и т.д.)

Динамичность рисков, которая предполагает, что методическое обеспечение учитывает изменчивость рисков и позволяет однозначно дать характеристику предполагаемой динамике процессов.

Согласованность рисков, исходящая из несинхронности отдельных этапов деятельности и, следовательно, неравномерности ресурсо- вложения, непоследовательности реализации целевых установок и т.д. Например, учет инфляции в экономике.

Операциональные принципы — это принципы, связанные с наличием, достоверностью, однозначностью информации и возможностями ее обработки.

Перечислим основные из них.

Моделируемость рисков; связанная с тем, что ситуация, при которой возникают риски, может быть описана моделью (не путать этот метод с методом моделирования, который применяется для расчета величины риска, в то время как первый определяет «правила игры»).

Симплифицируемость рисков, показывающая, что при оценке рисков выбирают тот момент, который наиболее прост с информационно-вычислительной точки зрения.

Структура системы оценки рисков в свою очередь должна удовлетворять следующим принципам:

— полнота, связанная с построением системы, учитывающей все возможные принципы на всех уровнях;

непересекаемость, связанная с требованием того, чтобы смысловое содержание одного принципа не имело ничего общего с другими принципами.

Основными подходами к оценке риска являются:

анализ — предназначен для того, чтобы понять, что представляет собой система (в нашем случае это рискологическая проблема), какова ее структура, чего можно ожидать от системы в той или иной ситуации;

синтез, который строится, как правило, за счет создания нового из «кирпичиков» разработанного ранее;

функциональный подход — его используют там, где невозможно или по каким-то причинам нецелесообразно «влезать во внутренность» системы;

структурный подход — уточняет, дополняет, объясняет и во многом исправляет положения, зафиксированные на функциональном уровне.

При выявлении и оценке риска различными методами надо учитывать, что высокорисковые события, как и любая другая система, обладают определенными системными свойствами (или эффектами, процессами):

эмерджентными — свойствами системы, которые не присущи составляющим ее элементам;

синергетическими — наличием закономерностей, управляющих процессами самоорганизации в системах разной природы, в том числе экономических.

Для того чтобы оценить риск и принять соответствующее решение, необходимо собрать исходную информацию об объекте — носителе риска. Эта первичная стадия носит название «выявление риска» и включает два основных этапа: сбор информации о структуре объекта и выявление опасностей или инцидентов.

Существует множество методов, каждый из которых помогает получить информацию о характеристиках отдельных рисков, присущих определенному виду риска. Поэтому целесообразно использовать комплекс методов, чтобы решить поставленную задачу. Существуют различные признаки классификации методов оценки риска. Так, с точки зрения глубины и точности оценки выделяют две группы методов анализа риска в экономической деятельности: количественные и качественные.

К качественным методам относятся: экспертные, историко-ассоциативные, литературно-фантастические методы, концептуальные переносы, рейтинговые оценки.

Качественный анализ предполагает:

выявление источников и причин риска, этапов и работ, при выполнении которых возникает риск;

установление потенциальных зон риска;

идентификацию (установление) всех возможных рисков;

выявление практических выгод и возможных негативных последствий, которые могут наступить при реализации содержащего риск решения.

К количественным методам относятся следующие группы методов и видов деятельности:

статистические — анализ статистических данных по неблагоприятным событиям, имевшим место в прошлом (они делятся на одно- и многофакторные, не изменяющиеся и с плавающими коэффициентами, функционально изменяющиеся);

аналитические, предусматривающие теоретический анализ структуры причинно-следственных связей процессов, определение чувствительности тех или иных параметров к изменению других, определение точки безубыточности;

анализ целесообразности затрат на проект;

метод экспертных оценок;
использование аналогов;
методы оценки финансовой устойчивости и платежеспособности;
анализ последствий накопления риска;
комбинированные методы.

Количественная оценка риска предполагает:

численное определение отдельных рисков и риска проекта (решения) в целом;

определение численного значения вероятности наступления рисков событий и их последствий;

осуществление количественной оценки (уровня) риска;

определение (установление) допустимого в данной конкретной обстановке уровня риска и ущерба от него.

С точки зрения необходимости получения исходной информации об объектах риска выделяют методы получения исходной информации о них.

К основным методам, формам получения исходной информации о производственных объектах относят:

стандартизированный опросный лист;

анализ первичных документов управленческой и финансовой отчетности;

анализ данных ежеквартальных и годовых финансовых отчетов;

составление и анализ организационной структуры предприятия;

составление и анализ карт технологических потоков производственных процессов;

инспекционные посещения производственных подразделений;

консультации специалистов в данной области деятельности;

экспертизы документации и деятельности предприятия (организации) специализированными консалтинговыми фирмами.

Каждый из перечисленных методов способен дать достаточно большое количество информации, которая должна быть надлежащим образом проанализирована и структурирована. Основная цель такой работы — установить взаимосвязи между отдельными данными, содержащимися в различных источниках.

Рассмотрим некоторые методы более подробно.

Стандартизированный опросный лист

Существуют два типа опросных листов.

Универсальный (стандартизированный) опросный лист, который содержит позиции общего характера и годится для большинства типов производств, предприятий, организаций и учреждений. Это преимущество и недостаток такой формы опроса. Преимущество заключается в том, что предлагается некая универсальная форма, которая < >хватывает все стороны деятельности предприятия, учреждения. Однако никакой универсальный опросник не в состоянии предусмотреть все возможные виды ущерба для конкретной отрасли или предприятия.

Специализированные опросные листы, которые разрабатываются обычно для конкретных видов деятельности с учетом их особенности и детализации отдельных положений.

Стандартный опросный лист включает в себя:

- общую информацию о предприятии, организации или учреждении;
- финансовые и административные данные;
- данные об управлении предприятием;
- сведения о территориальной структуре и расположении объекта;
- сведения о персонале и проживающем вблизи населении;
- описание технологии производства;
- перечень транспортных средств;
- данные о страховании объектов;
- перечень имущества (кроме транспортных средств);
- информацию об убытках в результате аварий и отказов оборудования;
- данные о заявленных исках и выплаченных компенсациях;
- дополнительные сведения.

Каждый раздел опросного листа должен включать подробный перечень вопросов, позволяющий составить полное представление о структуре и количественных показателях объекта.

Анализ управленческой и финансовой отчетности

Ценность этого метода заключается в том, что в документах фиксируются все произошедшие инциденты, приведшие к убыткам, а также события, имеющие отношение к увеличению или уменьшению риска. Убытки предприятия, возникающие вследствие наступления непредвиденных событий, вначале фиксируются в актах, а затем находят свое отражение в бухгалтерской отчетности.

К финансовым документам предприятия относятся:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах (прибылях и убытках);
- данные об учете основных средств;
- данные других форм бухгалтерской отчетности.

Основными финансовыми документами, суммирующими деятельность предприятия за определенный период, являются баланс и отчет

о финансовых результатах. Анализ структуры баланса дает возможность оценить основные финансовые показатели фирмы — активы, пассивы, свободные (или чистые) активы, собственный капитал, дебиторскую и кредиторскую задолженность и др. Анализ структуры баланса осуществляется путем сопоставления отдельных его статей, определенных на начало и конец отчетного периода, с валютой баланса. Такой подход к оценке изменений показателей баланса позволяет сравнивать полученные результаты с данными по различным предприятиям, а также финансовую отчетность за разные периоды времени.

ассмотрим, к примеру, как отражаются убытки предприятия

Эффективность инспекции напрямую зависит от квалификации ее членов. При планировании посещения любого объекта с инспекцией

неообходимо прежде всего четко определить перечень задач, которые должны быть решены в ходе ее проведения, и учесть ряд специфических факторов:

уровень лояльности и подчиненности руководства предприятия центральному управлению (для региональных отделений);

общее количество времени, которое планируется затратить на инспекцию;

время года, которое наиболее благоприятно для инспекции;

возможные условия работы инспекторов на предприятии, степень оснащенности техникой, современными средствами связи с центральным офисом.

После предварительной оценки задач, которые предстоит решить в процессе инспекции и учета различных особых факторов, следует составить программу посещения предприятия. Приведем лишь примерный перечень вопросов программы посещения, которые могут быть решены либо уточнены в процессе инспекции:

-- расположение объекта и степень близости к населенным пунктам, другим промышленным объектам;

описание и оценка системы управления (общий и финансовый менеджмент, маркетинг, бухучет и т.д.);

наличие и состояние основных и оборотных фондов;

общая характеристика и состояние особо опасных агрегатов;

подробности недавних происшествий или заявленных претензий, если оборудование было застраховано.

После того как инспекция проведена, необходимо все результаты оформить в виде отчета, где для каждой запланированной задачи следует указать: цель обследования; дату и место его проведения; краткое содержание проведенных бесед с сотрудниками; полученные данные и материалы; результаты обследования; резюме.

По итогам инспекции в общую базу данных предприятия вносят соответствующие уточнения, касающиеся списка оборудования, выявленных рисков, а также вырабатывают рекомендации по пересмотру существующего уровня риска и методам его регулирования. Если риски были застрахованы, то риск-менеджеры обязаны немедленно известить страховщиков обо всех найденных в ходе инспекции изменениях, существенных для договора страхования.

Методы оценки вероятности наступления неблагоприятных событий

Среди них наиболее известными являются методы: «деревьев событий»; «события-последствия», «деревьев-отказов», индексов безопасности и др.

Так, метод построения «деревьев событий» представляет собой графический способ прослеживания последовательности отдельных возможных инцидентов, например отказов или неисправностей каких-либо элементов технологического процесса или системы, с оценкой вероятности каждого из промежуточных событий и вычислением суммарной вероятности конечного события, приводящего к убыткам.

Метод «события-последствия» — это тот же метод «деревьев событий», но только без использования графического изображения цепочек событий и оценки вероятности каждого события; критический анализ работоспособности предприятия с точки зрения возможных неисправностей или выхода из строя оборудования; расчленение сложных производственных систем на отдельные, более простые и легче анализируемые части, когда каждая часть подвергается тщательному анализу с целью выявить и идентифицировать все опасности и риски. Идентификация риска включает этапы, на каждом из которых следует ответить на вопросы:

- каково назначение исследуемой части установки или процесса;
- в чем состоят возможные отклонения от нормального режима работы;
- в чем причина отклонения?

Метод «деревьев отказов» включает в себя: графическое представление всей цепочки событий, последствия которых могут привести к некоторому главному событию; определение путей, по которым отдельные индивидуальные события могут в результате их комбинированного воздействия привести к потенциально опасным ситуациям; алгоритм исследования, обратный методу «события-последствия». Этот метод позволяет:

- выявить все пути, которые приводят к главному событию;
- определить минимальное число комбинаций событий, которые могут вызвать главное событие;
- описать сложные процессы или системы, отобразить и проанализировать структуру системы с учетом всех промежуточных звеньев;
- сделать анализ чувствительности отдельных событий к отклонениям параметров системы;
- выявить те части системы, которые вносят наибольший вклад в суммарный риск наступления неблагоприятных событий.

Основными путями повышения достоверности оценки вероятности исходных событий в методе «деревья отказов» являются:

- ведение статистики отказов отдельных элементов, процессов через регистрацию подобных событий на фирме, предприятии; использование базы данных об отказах оборудования;
- использование «кредитных историй» в банках на клиентов;
- предоставление статистики об истории эксплуатации оборудования со стороны производителей потребителям, чтобы обеспечить доверие к своей продукции или предоставляемым услугам;
- получение субъективной информации об отказах оборудования от своих работников.

Методы индексов безопасности

Основная цель этих методов: оценить некоторым числовым значением (индексом) степень опасности рассматриваемой системы; суммировать численно потенциальную опасность конкретных элементов процесса или технической, экономической системы. Для этого можно, например, использовать индекс Дау, который формируется как произведение двух

показателей: узлового показателя опасности (Ф) и материального фактора (М), т.е.:

$$Ид = \Phi \times М.$$

С точки зрения комплексности оценки рисков выделяют сингулярные и интегральные методы оценки рисков.

Сингулярные методы прогнозирования

и оценки частных рисков

Частные риски связаны с показателями качества менеджмента и включают 93 риска со следующим распределением их по функциональным направлениям:

стратегическое развитие предприятия — 14 рисков;

развитие системы маркетинга на предприятии — 14 рисков;

производство продукции или оказание услуг — 16 рисков;

экономическая область деятельности предприятия - 38 рисков;

политика предприятия в области кадрового роста и развития — рисков.

Оценка частных рисков проводится на основе оценки показателей качества менеджмента с использованием следующей шкалы, представленной в таблице 1.

Следует отметить, что для прогнозирования частных, отдельных рисков наиболее эффективны сингулярные методы прогнозирования, тогда когда при разработке и внедрении системы управления рисками предприятия (СУРП) целесообразно разрабатывать и использовать комплексные методы. Сингулярные методы прогнозирования и требуемый характер информационной обеспеченности, обуславливающий адекватность прогнозов, представлены в табл.2.

Значение частного показателя качества менеджмента	Уровень риска	Вид риска
0	1	Большой
0,25	0,75	Высокий
0,5	0,5	Допустимый
0,75	0,25	Малый
1	0	Незначительный

Таблица.2

Сингулярные методы прогнозирования

№ п/п	Группа методов	Наименование метода	Характер информационной обеспеченности
1	Методы статистического моделирования	Экстраполяция трендов Экстраполяция по результатам многофакторного анализа	Наличие достоверной полной ретроспективной информации по объекту

2	Методы структурного моделирования	Анализ и синтез МоРКологический Матричный анализ	Наличие информации о структуре объекта
3	Методы аналогии	Исторические Логические Структурные аналогии	Наличие информации гто объекту-аналогу
4	Методы функционального моделирования	Производственные функции Эконометрические функции	Информация о видах функций по динамике объекта
0	Целевые методы	«Дерево целей» граф	Информация о цели (гипотезе) развития объекта
6	Методы концентрации информации	Написания сценария индексный Анализ информации	Наличие неконцентрированной информации
7	Экспертные методы	Индивидуальные экспертные Коллективные экспертные	Отсутствие информации

Таблица 3

Краткая характеристика наиболее часто используемых методов выявления и анализа рисков представлена в табл.3.

	Название метода	Сущность метода	Область применения
	Метод экспертного анализа	Комплекс логических и математико-статистических процедур по переработке необходимой информации, осуществляемому экспертом	Выявление, идентификация и ранжирование рисков, качественная и количественная оценка
	SWOT-анализ	Таблица, позволяющая наглядно противопоставить сильные и слабые стороны менеджмента, связанные с ним возможности и угрозы	Выявление и экспертный анализ рисков
	Роза (спираль) рисков	Иллюстративная экспертная оценка рисков и факторов	Ранжирование рисков
	Метод аналогии или консервативные прогнозы	Исследование накопленного опыта по ситуациям-аналогам с целью расчета вероятностей возникновения потерь	Выявление и оценка рисков часто повторяющихся принимаемых решений
	Метод ставки процента поправкой на риск	Увеличение безрисковой ставки процента на величину надбавки за риск (рисковая премия)	Дополнительный учет факторов риска при расчете эффективности

Методы выявления и анализа рисков

	Метод критических значений	Нахождение и установление критических значений переменных или факторов, создающих риск («сигнальные точки»)	Мониторинг рисков в процессе управления в условиях риска или неопределенности
	«Деревья решений»	Метод принятия решений при выборе одного из альтернативных вариантов и формирования оптимальной стратегии	Выявление и анализ рисков виртуальных процессов. Управление проектами
	Анализ чувствительности	Анализ поведения показателей критериев в результате изменения одного рискованного фактора (однофакторный анализ)	Количественный анализ риска (рискованности)
	Анализ сценариев	Анализ поведения критериев показателей ситуации в результате изменения спектра рискованных факторов (многофакторный анализ)	Выявление рисков. Количественный подход в анализе и управлении рисками
0	Метод имитационного моделирования	Использование числовой оценки риска	Количественная оценка интегральной рискованности

Решение — центральное звено любого управления. Классификация решений по управлению рисками позволяет выделить характерные для них особенности, предусмотреть возможность снижения рисков при принятии решений.

По области принятия могут быть выделены геополитические, внешнеполитические, внутривнутриполитические, экономические, финансовые, технологические, конструкторские, эксплуатационные риск-решения. Эти типы решений находятся в системной связи и могут влиять друг на друга.

По месту в процессе управления риском могут быть выделены следующие решения.

риск-целеполагания по выбору целей управления риском — это решения, которые в наименьшей мере могут быть исследованы и формализованы, формальные методы синтеза целей не разработаны;

риск-маркетинга по выбору способов (предупредить, снизить, страховать, поглотить) или инструментов (конструктивные, технологические, финансовые и т.п.) управления риском. Эти решения допускают формализацию, в частности использование функционально-логических методов;

риск-менеджмента по поддержанию баланса в треугольнике «люди-ресурсы-цели» в процессе достижения поставленных риск-целей при выбранных на этапе риск-маркетинга инструментах управления риском.

Снижение риска возможно на этапе:

планирования операции или проектирования образцов — введением дополнительных элементов и мер;

принятия решений — использованием соответствующих критериев оценки эффективности решения, например критериев Вальда («рассчитывай на худшее»), Сэвиджа («рассчитывай на лучшее») или критерия, при котором показатель риска ограничен по величине (при этом альтернативы, не удовлетворяющие ограничению на риск, не рассматриваются);

выполнения операции и эксплуатации технических систем — посредством строгого соблюдения и контроля режимов эксплуатации.

В рамках каждого из направлений принимаемые меры будут иметь различное отношение эффективности (снижения вероятности недопустимого ущерба) к затратам на их обеспечение. Эти меры связаны с расходами и требуют их увеличения при росте сложности систем, поэтому в определенных условиях экономически целесообразнее расходовать денежные средства не на предупреждение или снижение риска, а на возмещение возможного ущерба. В последнем случае используют механизм страхования.

По прогнозной эффективности в управлении рисками можно выделить: ординарные, синергетические и асинергетические варианты решений и систем.

Ординарные варианты риск-решений — это такие варианты решений, при которых эффективность расходования ресурсов на единицу полученного эффекта при управлении риском соответствует нормам и нормативам, принятым для рассматриваемой отрасли, вида деятельности.

Следующий вариант решений связан с синергетическим эффектом (от греч. слова *synergetiros* — совместный), предполагающим приумножение эффективности работы за счет эмерджентности (системного эффекта) при интеграции, соединении отдельных частей в общую систему. При этом эффективность совместных действий подсистем в системе выше, чем в условиях их автономного функционирования. Синергетика — это наука о самоорганизации. Таким образом, синергетические варианты риск-решений — это варианты решений, при принятии которых эффективность расходования ресурсов при управлении рисками резко возрастает, т.е. эффект носит явно выраженный непропорционально возрастающий характер.

Синергетические решения появляются при разработке новых безопасных технологий (в сельском хозяйстве — это новые виды удобрений и пищевых добавок), поиске и устранении или защите наиболее уязвимых мест, конструировании оригинальных устройств и др.

Поскольку синергетический эффект в управлении рисками в конце концов выражают в денежной форме, то синергетический эффект технологий, организации труда и т.п. обнаруживается в финансовой сфере.

Эмерджентность — наличие у системы свойств целостности (эмерджентных свойств), т.е. таких свойств системы, которые не присущи составляющим ее элементам. Выделение эмерджентных рисков — весьма

значимый процесс в исследовании, однако он лишь констатирует факт появления новых рисков у взаимодействующих объектов. И на вопрос «почему это происходит?» ответа такая констатация не дает.

Асинергетическими называют варианты решений, не позволяющие получить нормативный эффект от инвестированных в управление рисками средств. В числе наиболее частых причин таких решений можно

назвать: запаздывание при исполнении решения, отсутствие необходимых ресурсов, отсутствие организации, мотивации, порождаемых решениями конфликтов и др.

Представляется целесообразным выделить из решений в реальном масштабе времени «кризисные решения». Известен перевод слова «кризис» как «момент принятия решений». Кризисным решением называется решение, принимаемое в момент, соответствующий переходу объекта управления в область неуправляемых или недопустимых состояний.

Разработка специальных алгоритмов принятия риск-решений может обеспечить необходимый уровень качества организационных решений, снизить роль субъективных факторов. Очень важно, что это может ускорить процесс управления рисками. Алгоритм принятия риск-решений при традиционном менеджменте может включать следующие операции:

- обнаружение риск-проблемы;

- сбор информации об источниках, особенностях вредных факторов, уязвимости объекта риска, порожденных воздействием вредных факторов, последствиях и ущербах;

- отображение информации в удобном для анализа виде;

- анализ информации о рисках, уязвимости объекта, возможной тяжести ущерба;

- определение целей управления при решении риск-проблемы;

- идентификация риск-проблемы с ранее имевшей место;

- изучение применявшихся при этом приемов управления рисками и их последствий;

- выбор варианта действий на основании аналогии и здравого смысла.

Алгоритм принятия решений при системном риск-менеджменте:

- контроль и обнаружение риск-проблемы;

- сбор информации;

- отображение информации в удобном для анализа виде;

- анализ информации о рисках в системе;

- исследование соотношений рисков отдельных элементов системы;

- исследование соотношений рисков различной физической природы;

- исследование соотношений частоты и тяжести рисков отдельных элементов;

- генерация перечня возможных управляющих воздействий по отношению к каждому из рисков каждого элемента системы

- и прогноз эффективности этих воздействий для более высокого иерархического уровня — уровня системы;

- оценка и верификация вариантов решений;

принятие, оформление, доведение до исполнителей, исполнение, контроль выполнения решений.

Алгоритм принятия решений при ситуационном риск-менеджменте:

обнаружение (контроль) риск-проблемы;

сбор информации о рисках, вредных факторах, уязвимости в конкретной ситуации;

отображение информации в удобном для анализа виде;

анализ информации о рисках ситуации (источники, объекты риска, возможные управляющие воздействия, прогноз их эффективности);

диагностика проблемы и ранжирование рисков ситуации;

определение целей управления риском в конкретной ситуации с учетом располагаемых ресурсов;

разработка критерия оценки эффективности управления рисками в конкретной ситуации;

верификация и оценка вариантов риск-решений;

принятие, оформление, доведение до исполнителей, исполнение, контроль выполнения решений.

Алгоритм принятия решений при социально-этическом менеджменте. Суть этого типа менеджмента — в недопущении «катастрофического» воздействия на объекты и субъекты менеджмента. В один из возможных вариантов такого специального алгоритма принятия риск-решений включено:

сбор информации относительно источников риска, их физической природы, частоты, состояния и уязвимости объекта управления, располагаемых управляющих воздействий, параметров недопустимых состояний объекта управления;

анализ информации;

диагностика риск-проблемы;

определение целей управления при решении проблемы;

разработка критерия оценки катастрофического (недопустимого) состояния;

разработка критерия оценки эффективности управления рисками;

генерация перечня возможных управляющих риском воздействий;

прогноз последствий каждого из управляющих риском воздействий;

оценка того, являются ли допустимыми последствия при каждом из располагаемых воздействий;

если последствия управляющего риском воздействия не являются допустимыми, такое воздействие исключается из множества рассматриваемых;

если последствия управляющего риском воздействия признаны допустимыми, оно относится к множеству рассматриваемых управляющих воздействий;

разрабатывается критерий оптимальности принимаемого решения по управлению риском;

верификация и оценка вариантов решений;

из множества рассматриваемых решений выбирают самое оптимальное;

оформляют принятое решение;
доводят решение до исполнителей или соответствующих органов управления;
исполняют решение;
контролируют, изменяются ли, и если изменяются, то насколько критически, параметры недопустимых состояний объекта управления;
если обнаруживают критическое изменение параметров недопустимых состояний объекта, то возвращаются к реализации п. 1 настоящего алгоритма.

Алгоритм принятия решений при стабилизационном риск-менеджменте:
обнаружение риск-проблемы;
сбор информации об изменении параметров риска;
исследование динамики изменения состава и величин параметров риска объекта управления;

оценка времени на выполнение операций управления риском (т.е. времени, в течение которого объект управления еще будет находиться в управляемом состоянии с вероятностью, не менее заданной);

распределение времени на операции подготовки, принятия и исполнения решений с целью обеспечения риска объекта управления на приемлемом уровне с вероятностью, не менее заданной;

системный анализ информации о рисках;
диагностика риск-проблемы;
определение целей управления риском при решении проблемы;
генерация перечня возможных управляющих риском воздействий;
прогноз последствий (ухудшение или улучшение риск-ситуации) их применения;

определение рациональной интенсивности управляющих риском воздействий, обеспечивающих нужную тенденцию изменения риска;

принятие, оформление, доведение до исполнителей, контроль выполнения и времени выполнения решений.

При решении конкретных задач с использованием того или иного типа менеджмента эти алгоритмы могут изменяться в соответствии со спецификой конкретной задачи.

Представляется возможным утверждать, что риск в менеджменте имеет три составляющие:

объективную — учитывающую область деятельности, положение на рынке и т.п.;

методическую — определяемую целями и технологиями различных типов менеджмента;

индивидуальную — определяемую психофизическими особенностями конкретного менеджера.

Таковы лишь некоторые основные методы и принципы выявления и анализа риска.

3. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ МЕРЫ РИСКА

Исходя из общего определения риска как возможности отклонений (и положительного, и отрицательного характера) от ожидаемого варианта реализации событий риск необходимо рассматривать как совокупный фактор вероятности возникновения неожиданного события и его последствий. Соответственно основой анализа и моделирования связанных с рисками процессов является количественная оценка риска, на содержательном уровне сводящаяся не только и не столько к технической сложности самих оценок, но, в первую очередь, к определению показателя — меры риска. При этом вопрос о характеризующем величину риска показателе тесно связан с целями анализа, поскольку исходя из выбора основного целевого показателя формируется общая система показателей управленческой информации, в том числе и в части рисков.

В отношении рыночных рисков достаточно длительное время вопрос меры риска являлся проблемным: при отсутствии единого показателя, удовлетворяющего указанным требованиям, риск характеризовался набором разнородных величин, применявшихся в зависимости от целей анализа, рыночных условий, набора доступной информации и т.п.

Исходя из определения риска как сочетания стоимостных и вероятностных характеристик возможных отклонений реализовавшегося варианта от ожидаемого (наиболее вероятного) риск точнее всего может быть отражен через возможные сценарии с соответствующим распределением вероятностей.

С практической точки зрения такой подход может быть использован лишь в качестве промежуточного, дополнительного либо теоретического элемента оценки, поскольку для обеспечения эффективного принятия решений мера риска должна обеспечивать возможности:

- четкого, компактного, прозрачного (с точки зрения экономического смысла) и наглядного представления данных;

- отслеживания динамики процесса;

- сопоставления оценок риска по различным инструментам, направлениям деятельности и видам рисков и получения агрегированных оценок;

- принятия обоснованных решений в отношении параметров проведения операции, в том числе их объемов, сроков, стоимостных и других существенных условий.

Прочие возможные подходы к оценке риска могут быть систематизированы следующим образом:

- анализ косвенных показателей, характеризующих величину риска (в том числе доходности и дюрации);

- анализ чувствительности, основанный на реакции целевого показателя на изменения внешних условий — риск-факторов;

- анализ волатильности (изменчивости), рассматривающий параметры колебаний целевого показателя относительно ожидаемого значения;

- анализ стоимости, подверженной риску (VAR).

Рассмотрим их более подробно.

Оценка риска по косвенным показателям, доходность как мера риска

Основным сущностным элементом функционирования финансовых рисков является соотношение «риск/доходность». Искусство финансовой деятельности, по сути, представляет собой умение находить оптимальные сочетания этих элементов. Если на товарных рынках основными элементами ценообразования являются факторы производства — труд, земля, капитал, технологии и т.п., то на финансовых рисках доминирует риск. «Плата за риск» является одним из основных элементов финансового ценообразования, причем как за счет своей роли в конечной цене, так и за счет сложности оценки — от оценки «факторных» элементов цены оценка риска принципиально отличается необходимостью учета таких аспектов, как неопределенность, вероятностный характер и т.п.

Далеко не последней по значению функцией такого мощного и общественно значимого механизма, как финансовые рынки, является (наряду с основной перераспределительной функцией) преобразование оценок неопределенных факторов в количественные показатели. И если выразителем рыночной информации является цена (или, в принятой на финансовых рынках сопоставимой форме, доходность), то рыночные показатели, поскольку основной элемент финансового ценообразования — это риск, являются косвенными индикаторами риска. Таким образом, рыночная доходность инструмента также может рассматриваться как мера риска.

В целом, за исключением отдельных краткосрочных выбросов, сам рыночный механизм регулирует стабильное соотношение «риск/доходность». Так, превышение доходности финансового инструмента над равновесной для данного уровня риска величиной ведет к увеличению спроса и, следовательно, к стабилизации доходности на более низком уровне. Данное положение корректно только при условии принятия гипотезы об эффективности рынка, предполагающей наличие большого числа участников, достаточно высокий уровень информационной прозрачности и возможность свободного перетекания ресурсов между обращающимися на рынке инструментами, что представляется достаточно адекватным состоянию современных финансовых рынков.

В рамках детализированного анализа риска, осуществляемого, например, трейдером, стремящимся оперативно «поймать» выгодную арбитражную возможность (т.е. отклонение от равновесного соотношения «риск/доходность»), такой подход, разумеется, недопустим. Однако нередко, в том числе в целях общего сравнительного анализа инструментов и активов портфелей, осуществляемого на основе среднесрочных статистических данных, использование показателей доходности в качестве меры риска может быть вполне корректным и эффективным.

В рамках данного направления также возможно применение сравнительной оценки риска, обычно основанное на сопоставлении доходности инструмента с инструментом минимальной доходности («безрисковым» либо первоклассным активом). К примеру, стандартной характеристикой долговой ценной бумаги, номинированной в долларах США, является спред (т.е.

разница в доходности) по отношению к государственным долговым бумагам США. Фактически в данном случае спрэд выступает согласованной между участниками рынка оценкой риска, выраженной в процентах годовых.

Другим распространенным способом оценки риска, основанным на соотношении «риск/доходность», является широко распространенная в финансовом анализе модель ценообразования рыночных активов — Capital Asset Pricing Model (САРМ). В рамках данной модели с учетом системной составляющей рыночных рисков (т.е. некоего минимального уровня риска, неизбежного в рамках данной экономической системы, не поддающегося снижению посредством диверсификации портфеля) финансовый риск достаточно часто рассматривается не в абсолютной величине, но как отклонение от минимального недиверсифицируемого уровня.

В качестве меры риска принимается коэффициент «бета» (β), определяющий соотношение доходности рассматриваемого актива портфеля с уровнем «безрискового» актива (с минимальным недиверсифицируемым системным риском). Как это следует из названия модели, она ориентирована на определение цены актива, и риск здесь предусмотрен лишь в качестве промежуточного этапа, однако практическое распространение модель получила как по своему прямому назначению, так и в качестве подхода к оценке риска.

По экономическому смыслу (β) характеризует превышение уровня «рыночной агрессивности» рассматриваемого инструмента над наиболее консервативным безрисковым вложением, что определяет дополнительный риск и требует соответствующую дополнительную премию за риск.

При использовании коэффициента необходимо учитывать, что в каждом конкретном случае качество этой оценки определяется адекватностью предпосылок, заложенных в САРМ, а именно: эффективностью рынков, когда рыночная цена отражает всю имеющуюся общедоступную информацию о состоянии экономики, финансовых рынков и конкретных компаний. Это обеспечивается в свою очередь выполнением следующих условий:

- наличие большого количества относительно небольших участников рынка, каждый из которых в отдельности не имеет возможности влиять на рыночную цену;

- возможность свободного перетекания финансовых ресурсов между инструментами, обращающимися на рынке;

- отсутствие (или относительно невысокая величина) входных барьеров при доступе на рынок и адекватная рыночная инфраструктура;

- высокий уровень информационной прозрачности рынка (наличие стандартного набора раскрываемых сведений по обращающимся инструментам и данных об объемах и ценах заключенных сделок);

- возможность неограниченного проведения двусторонних операций (привлечения и размещения ресурсов) по безрисковой ставке;

- ситуация, когда при оценке рыночной конъюнктуры и выработке торговой стратегии все инвесторы ориентируются на однопериодный

горизонт прогнозирования; характеризуются рациональной склонностью к избеганию рисков (risk-aversity); используют одинаковые подходы и данные (в том числе в части величины безрисковой ставки и основных показателей рыночной статистики) для оценки риска, имеют однородные прогнозные ожидания;

отсутствие сдвигов рыночной конъюнктуры (как в отношении рынка в целом, так и по отдельному инструменту), позволяющее распространять данные об исторически выявленных закономерностях на прогнозируемый период.

Необходимо отметить, что в современных условиях в отношении многих сегментов финансовых рынков предположение о выполнении указанных условий представляется вполне корректным.

Широкое распространение модели как одного из основных расчетных инструментов ценообразования на капитальные активы (в первую очередь акции) определило стандартизацию подходов. В настоящее время ряд агентств, в том числе Value Line {Investment Survey, Merrill

Lynch, Pierce, Fenner and Smith, First Boston, осуществляют регулярный расчет коэффициента β по крупнейшим компаниям. Это, с одной стороны, обеспечивает единый подход среди участников рынка, а с другой — предоставляя возможность использования качественных оценок компаниям, не имеющим достаточных ресурсов для инвестиций в аналитические разработки, сокращает неосознанное принятие риска, рыночную волатильность и системный риск.

Однако в целом практическое применение основанных на доходности оценок риска ограничено вследствие относительной формы получаемого показателя, позволяющего эффективно сравнивать инструменты (портфели, позиции) между собой и во времени, но не дающего прямого ответа на вопрос о количественном значении риска.

Оценка риска по косвенным показателям, метод дюрации

В качестве одного из подходов к количественной оценке риска, применимой в контексте долговых инструментов, Фредериком Мако-лейем в 1938 г. была предложена дюрация. Дюрация, или в дословном переводе «длительность» (английский вариант — duration), не является прямой мерой риска, однако достаточно полно характеризует величину риска, учитывая все факторы, влияющие на ценовую чувствительность.

По отношению к экономике дюрация представляет собой срок одного платежа, который (в рамках сделанных при расчете предположений о ставках дисконтирования) при том же уровне доходности имел бы такую же текущую стоимость, как и поток платежей, генерируемый рассматриваемым финансовым инструментом. Поскольку рыночный механизм является и механизмом оценки рисков, совпадение стоимости инструментов (при прочих равных параметрах) может трактоваться как совпадение уровней риска. В этом контексте дюрация непосредственно не может быть интерпретирована как величина риска, но дает хорошую возможность сравнения по уровню рисков различных инструментов и портфелей.

В простейшем случае дисконтной ценной бумаги дюрация будет равна сроку до погашения; для инструментов с процентными ставками — чуть меньше указанного срока, в зависимости от доли выплат, приходящихся на купонные (процентные) платежи. Поскольку сроки

платежей учитываются пропорционально их приведенной стоимости, сокращающейся по мере отдаления платежа от текущей даты, по долгосрочным инструментам, имеющим большое количество купонных платежей и относительно меньший вес учета срока основного платежа, дюрация может существенно отличаться от срока до погашения.

Рыночная конъюнктура достаточно наглядно иллюстрирует роль фактора дюрации в оценке риска.

Таким образом, если изначально базовый показатель срочности был использован в качестве оценки риска, то по мере развития подхода произошло смещение акцентов, и базовый показатель чувствительности к рыночным изменениям, т.е. мера риска — модифицированная дюрация, в качестве дополнительной функциональности рассматривается уже как оценка срочности. Такой переход представляется логичным отражением тенденции к возрастанию роли рисков в финансовом анализе.

Вместе с тем модифицированная дюрация не может рассматриваться как универсальная мера риска по следующим причинам.

Во-первых, экономическая интерпретация данного показателя как «коэффициента, отражающего зависимость...» не несет самостоятельного смысла и определяет его зависимый характер. Если рассматривать модифицированную дюрацию по методу размерностей (присвоив всем расчетным компонентам единичные значения, определить размерность итогового показателя), то результатом будет «лет, поделенных на проценты», что представляется достаточно абстрактной категорией. В этой связи модифицированная дюрация получила распространение преимущественно как дополнительный к дюрации Маколея аналитический инструмент.

Во-вторых, дюрация, равно как и модифицированная дюрация, отслеживает индивидуальный профиль рисков отдельного инструмента лишь в части его финансово-инжиниринговых параметров (т.е. структуры потоков платежей по инструменту), без учета специфических рисков эмитента. В определенной степени такой подход оправдан в рамках рыночной теории, предполагающей отражение всей указанной специфики в текущей цене инструмента. Такая предпосылка допустима и эффективна на уровне портфельного анализа, в рамках которого широко распространен метод дюрации, тогда как при индивидуальном анализе инструментов часто целесообразно применение других подходов.

Кроме того, существенным ограничением возможностей эффективного применения метода дюрации является необходимость задания ставок дисконтирования. Для корректного расчета дюрации сложного потока (инструмента) необходима информация об адекватной структуре ставок дисконтирования на срок действия инструмента, что в ряде случаев, и в частности в условиях развивающихся рынков, является неразрешимой

задачей. Грубость приближения, с которой могут быть оценены ставки дисконтирования, практически полностью снижает эффект от сложного расчета дюрации, в связи с чем применение данного инструмента теряет смысл.

Полученный показатель является лишь приблизительной оценкой срочности и подверженности рискам инструмента, однако в условиях затрудненности более точных оценок его применение представляется вполне адекватным. Данный подход достаточно широко распространен в условиях отечественного финансового рынка.

2 Оценка риска по чувствительности, гэп-анализ и сценарное моделирование

Важной характеристикой риска является чувствительность, определяющая меру воздействия внешних факторов на рассматриваемую величину. В контексте финансовых рисков под чувствительностью обычно понимается изменение стоимости активов и (или) величины ожидаемых доходов при изменении базового рыночного показателя на 1%, или процентный пункт. Источником данного подхода является широко распространенное в общей экономической теории понятие эластичности, имеющей математически близкую форму.

Такого рода расчеты возможны только на основе детализированной биржевой информации, содержащей данные об объемах и ценовых условиях каждой заключаемой сделки. Причем с точки зрения статистической достоверности торговая площадка должна отвечать основным требованиям эффективного рынка, предполагающим наличие большого числа участников, несущественный объем отдельных сделок по сравнению с общими оборотами рынка, невозможность влияния на ценовой уровень со стороны отдельных участников, высокий уровень информационной прозрачности отдельных участников. Изложенные требования на данный момент представляются не вполне подходящим для отечественных торговых площадок, однако и для мировых рынков, в высокой степени удовлетворяющих критериям эффективности, данный показатель достаточно мало распространен в качестве меры риска.

В практическом анализе рисков чувствительность чаще всего оценивается косвенным образом на основе моделирования, т.е. пересчетом стоимости активов и пассивов в случае изменения ставок.

Практически аналогичным по экономическому смыслу и существенно более распространенным в силу эффективных, при определенном уровне условности, механизмов простейшей обработки больших 96 объемов данных является гэп-анализ (от английского gap — разрыв). В рамках данного подхода денежные потоки, генерируемые рассматриваемым портфелем, распределяются в позиции по группам срочности — пулы — в соответствии с механизмом влияния рассматриваемого риск- фактора.

Так, для ценового риска инструменты с регулярными котировками попадут в пул минимального срока, некотируемые долговые инструменты —

в пул, соответствующий сроку погашения или оферты и т.п. Для процентного риска, являющегося наиболее распространенным объектом гэп-анализа, критерием группировки по пулам выступает срок до изменения процентной ставки.

В отношении получаемых позиций рассматривается возможное влияние стандартного (обычно — на 1%) изменения риск-фактора на финансовый результат (либо чистую стоимость позиции), т.е. фактически осуществляется простейшее моделирование разового изменения рыночных условий. Данная мера риска, исключая полностью элемент вероятностного анализа сценариев, позволяет достаточно четко и эффективно оценить последствия рисков событий, что делает ее весьма эффективным инструментом практического управления рисками. В частности, оценка риска на основе гэп-анализа была заложена в основу рекомендаций по оценке процентного риска Базельского комитета по банковскому надзору — одной из наиболее авторитетных международных организаций в области методологии управления рисками.

Логическим продолжением гэп-анализа как инструмента оценки рисков, распространившимся с развитием информационных технологий, стало прямое моделирование основных характеристик портфелей при изменении риск-факторов, исключающее все условности исходного метода. На основе современных компьютерных систем сегодня возможно моделирование, оценивающее влияние рассматриваемого динамического сценария изменения риск-фактора индивидуально по каждому инструменту портфеля. Важным дополнительным преимуществом здесь выступает возможность использования многофакторных моделей зависимости.

Несомненно, сильной стороной данного направления анализа рисков является емкая количественная оценка последствий изменения рыночной ситуации, адекватно учитывающая специфику рассматриваемого портфеля, наглядно показывающая масштаб и направление возможного влияния риск-факторов. Вместе с тем ограничением его применения является заложенный в идеологии подхода субъективизм сценария. Оценка риска формируется с оговоркой «если котировки (ставки, курсы) вырастут (упадут) на...», т.е. получаемая оценка факти-

4 Управление рисками на предприятии 97

чески инвариантна по отношению к волатильности рыночных показателей.

Таким образом, чувствительность, равно как и близкие к ней по природе оценки гэп-анализа и сценарного моделирования, являются неполными характеристиками риска, поскольку, четко и наглядно описывая последствия наступления рисков события, ни в коей мере не оценивают его вероятности. В этом контексте показатели чувствительности могут быть использованы исключительно наряду с другими характеристиками риска в рамках комплексного анализа.

Оценка риска по волатильности (изменчивости), коэффициент сигма

Наиболее распространенной оценкой рыночных рисков среди профессиональных операторов финансовых рынков, уделяющих внимание

технике анализа рисков, выступала «сигма» (σ) — статистическая характеристика волатильности рынка, рассчитываемая как стандартное отклонение от среднего по выборке значения (или квадратный корень из дисперсии выборки).

По экономическому смыслу (σ) описывает диапазон колебаний показателя без учета последовательности, что может быть частично компенсировано при переходе от анализа абсолютных значений к анализу изменений. Статистически (σ) характеризует разброс значений выборки. При этом если в математической статистике принято описывать распределение двумя величинами — стандартным отклонением и средним значением, то в практике финансовых рынков преобладает более емкий показатель нормированного (деленного на среднее значение выборки) среднеквадратического отклонения. Такой показатель обеспечивает большую адекватность сравнительных оценок.

Более того, наибольшее распространение в рыночной практике в качестве меры риска получило стандартное отклонение, рассчитанное не по цене, а по доходности инструмента. В конкретный момент времени по конкретному инструменту цена и доходность информационно равнозначны, поскольку между этими величинами существует взаимнооднозначное соответствие. Вместе с тем показатель доходности является более адекватной для сопоставления по различным инструментам характеристик рыночной конъюнктуры, поскольку наряду с ценой учитывает комплекс параметров инструмента (в том числе срочность, наличие и периодичность купонных и процентных платежей, офферт и т.п.). Многие стандартные аналитические, равно как и торговоаналитические пакеты, не только проводят анализ основных рыночных характеристик (в том числе волатильности) на базе доходности, но и осуществляют котировку по ним (т.е. фактически сделка заключается по доходности, после чего расчетным образом определяется ее цена).

При том что в практике финансовых рынков достаточно часто встречается отождествление понятий стандартного отклонения и волатильности, сигма не является всеобъемлющей характеристикой волатильности. Волатильность (или изменчивость) рыночного показателя проявляется в динамике значений данного показателя (например, в движениях котировок) и с этой точки зрения может быть описана статистическим распределением данной величины или, в сокращенном варианте, ее дисперсией и стандартным отклонением.

Однако реальная волатильность финансового рынка определяется не только зафиксированными изменениями, но и их последовательностями, а также характеристиками спроса. Для практиков очевидно, что стабильная ценовая динамика может выступать как следствием стабилизации рынка на определенном ценовом уровне, так и отсутствием рыночного равновесия. Разница между этими ситуациями выражается в количестве и объеме, наличии двусторонних котировок, величине спреда между котировками на покупку и продажу и т.п. К примеру, доступная в настоящее время рыночная

статистика по облигациям казахстанских эмитентов по ряду бумаг содержит ценовые данные, порученные по одной-двум сделкам в день, т.е. фактически эпизодические и случайные данные. Статистические закономерности, выявленные на их основании, носят весьма условный характер.

Таким образом, в целях углубленного анализа конъюнктуры рынка целесообразна комплексная характеристика, основанная на наборе показателей. При этом, поскольку при рассмотрении риска достаточно часто вопрос формулируется не в общем виде в связи с финансовым инструментом, но в отношении пакета данного инструмента определенного объема, объемные характеристики волатильности в контексте анализа риска представляются достаточно существенными.

Вместе с тем в целях практического анализа рисков сигма представляется приемлемой характеристикой волатильности. Это определяет ее широкое распространение как непосредственно, так и в качестве расчетного элемента в рамках различного рода аналитических моделей.

РИСКИ ПРИ ОПЕРАЦИЯХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

1. Понятие, классификация и причины рисков

2. Риски на рынке недвижимости и рассмотрение их на примере изменения цен на жилье

1 Понятие и классификация рисков

Любое предприятие несет риски, связанные с его производственной, коммерческой и другой деятельностью, любой предприниматель отвечает за последствия принимаемых управленческих решений. Фактор риска заставляет предпринимателя экономить финансовые и материальные ресурсы, обращать особое внимание на расчеты эффективности новых проектов, коммерческих сделок и т.д. Фактор риска в предпринимательской деятельности особенно увеличивается в периоды нестабильного состояния экономики, сопровождаемого инфляционными процессами, сверхдолгими кредитами и т.п.

Целью предпринимательства является получение максимальных доходов при минимальных затратах капитала в условиях конкурентной борьбы. Реализация указанной цели требует соизмерения размеров вложенного (авансированного) в производственно-торговую деятельность капитала с финансовыми результатами этой деятельности.

Риск и предпринимательство – это вероятность того, что предприятие понесет убытки или потери, если намеченное мероприятие (управленческое решение) не осуществится, а также, если были допущены просчеты или ошибки при принятии управленческих решений.

Вместе с тем, при осуществлении любого вида хозяйственной деятельности объективно существует опасность (риск) потерь, объем которых обусловлен спецификой конкретного бизнеса. Риск - это вероятность возникновения потерь, убытков, недопоступлений планируемых

доходов, прибыли. Потери, имеющие место в предпринимательской деятельности, можно разделить на материальные, трудовые, финансовые.

Для финансового менеджера риск - это вероятность неблагоприятного исхода. Различные инвестиционные проекты имеют различную степень риска, самый высокодоходный вариант вложения капитала может оказаться настолько рискованным, что, как говорится, «игра не стоит свеч».

Как экономическая категория риск представляет собой событие, которое может произойти или не произойти. В случае совершения такого события возможны три экономических результата: отрицательный (проигрыш, ущерб, убыток); нулевой; положительный (выигрыш, выгода, прибыль).

Конечно, риска можно избежать, т.е. просто уклониться от мероприятия, связанного с риском. Однако для предпринимателя избегание риска зачастую означает отказ от возможной прибыли.

Риском можно управлять, т.е. использовать различные меры, позволяющие в определенной степени прогнозировать наступление рискованного события и принимать меры к снижению степени риска. Эффективность организации управления риском во многом определяется классификацией риска.

Под классификацией рисков следует понимать их распределение на отдельные группы по определенным признакам для достижения определенных целей. Научно обоснованная классификация рисков позволяет четко определить место каждого риска в их общей системе. Она создает возможности для эффективного применения соответствующих методов и приемов управления риском. Каждому риску соответствует свой прием управления риском.

Сложность классификации рисков заключается в их многообразии (приложение 1). С риском предпринимательские фирмы сталкиваются всегда при решении как текущих, так и долгосрочных задач. Существуют определенные виды рисков, действию которых подвержены все без исключения предпринимательские организации. Но наряду с общими есть специфические виды риска, характерные для определенных видов деятельности: так, банковские риски отличаются от рисков в страховой деятельности, а последние, в свою очередь, от рисков в производственном предпринимательстве. Видовое разнообразие рисков очень велико – от пожаров и стихийных бедствий до международных конфликтов, изменений в законодательстве, регулирующем предпринимательскую деятельность, и инфляционных колебаний.

В зависимости от возможного результата (рискового события) риски можно подразделить на две большие группы: чистые и спекулятивные.

Чистые риски означают возможность получения отрицательного или нулевого результата. К этим рискам относятся: природно-естественные, экологические, политические, транспортные и часть коммерческих рисков (имущественные, производственные, торговые).

Спекулятивные риски выражаются в возможности получения как положительного, так и отрицательного результата. К ним относятся финансовые риски, являющиеся частью коммерческих рисков.

В зависимости от основной причины возникновения (базисный или природный признак), риски делятся на следующие категории: природно-естественные, экологические, политические, транспортные и коммерческие.

Коммерческие риски представляют собой опасность потерь в процессе финансово-хозяйственной деятельности. Они означают неопределенность результата отданной коммерческой сделки.

По структурному признаку коммерческие риски делятся на имущественные, производственные, торговые, финансовые.

Имущественные риски - это риски, связанные с вероятностью потерь имущества гражданина-предпринимателя по причине кражи, диверсии, халатности, перенапряжения технической и технологической систем и т.п.

Производственные риски - это риски, связанные с убытком от остановки производства вследствие воздействия различных факторов и, прежде всего, с гибелью или повреждением основных и оборотных фондов (оборудование, сырье, транспорт и т.п.), а также риски, связанные с внедрением в производство новой техники и технологии. Торговые риски представляют собой риски, связанные с убытком по причине задержки платежей, отказа от платежа в период транспортировки товара, непоставки товара и т.п.

Финансовый риск возникает в процессе отношений предприятия с финансовыми институтами (банками, финансовыми, инвестиционными страховыми компаниями, биржами и др.). Причины финансового риска - инфляционные факторы, рост учетных ставок банка, снижение стоимости ценных бумаг и др.

Финансовые риски подразделяются на два вида:

- 1) риски, связанные с покупательной способностью денег;
- 2) риски, связанные с вложением капитала (инвестиционные риски).

К рискам, связанным с покупательной способностью денег, относятся следующие разновидности рисков: инфляционные и дефляционные риски, валютные риски, риск ликвидности.

Инфляция означает обесценение денег и, соответственно, рост цен. Дефляция - это процесс, обратный инфляции, он выражается в снижении цен и, соответственно, в увеличении покупательной способности денег.

Инфляционный риск - это риск того, что при росте инфляции получаемые денежные доходы обесцениваются с точки зрения реальной покупательной способности быстрее, чем растут. В таких условиях предприниматель несет реальные потери.

Дефляционный риск - это риск того, что при росте дефляции происходит падение уровня цен, ухудшение экономических условий предпринимательства и снижение доходов.

Валютные риски представляют собой опасность валютных потерь, связанных с изменением курса одной иностранной валюты по отношению к

другой при проведении внешнеэкономических, кредитных и других валютных операций.

Риски ликвидности - это риски, связанные с возможностью потерь при реализации ценных бумаг или других товаров из-за изменения оценки их качества и потребительной стоимости. Инвестиционные риски включают в себя следующие подвиды рисков:

- риск упущенной выгоды;
- риск снижения доходности;
- риск прямых финансовых потерь.

Риск упущенной выгоды - это риск наступления косвенного (побочного) финансового ущерба (неполученная прибыль) в результате неосуществления какого-либо мероприятия (например, страхование, хеджирование, инвестирование т.п.).

Риск снижения доходности может возникнуть в результате уменьшения размера процентов и дивидендов по портфельным инвестициям, по вкладам и кредитам.

Портфельные инвестиции связаны с формированием инвестиционного портфеля и представляют собой приобретение ценных бумаг и других активов. Термин «портфельный» происходит от итальянского «Porte foglio» в значении совокупности ценных бумаг, которые имеются у инвестора.

Риск снижения доходности включает в себя следующие разновидности: процентные риски и кредитные риски.

К процентным рискам относится опасность потерь коммерческими банками, кредитными учреждениями, инвестиционными институтами в результате превышения процентных ставок, выплачиваемых ими по привлеченным средствам, над ставками по предоставленным кредитам. К процентным рискам относятся также риски потерь, которые могут понести инвесторы в связи с изменением дивидендов по акциям, процентных ставок на рынке по облигациям, сертификатам и другим ценным бумагам.

Рост рыночной ставки процента ведет к понижению курсовой стоимости ценных бумаг, особенно облигаций с фиксированным процентом. При повышении процента может начаться также массовый сброс ценных бумаг, эмитированных под более низкие фиксированные проценты и, по условиям выпуска, досрочно принимаемых обратно эмитентом. Процентный риск несет инвестор, вложивший средства в среднесрочные и долгосрочные ценные бумаги с фиксированным процентом при текущем повышении среднерыночного процента в сравнении с фиксированным уровнем. Иными словами, инвестор мог бы получить прирост доходов за счет повышения процента, но не может высвободить свои средства, вложенные на указанных выше условиях.

Процентный риск несет эмитент, выпускающий в обращение среднесрочные и долгосрочные ценные бумаги с фиксированным процентом при текущем понижении среднерыночного процента в сравнении с фиксированным уровнем. Иначе говоря, эмитент мог бы привлекать средства

с рынка под более низкий процент, но он уже связан сделанным им выпуском ценных бумаг.

Этот вид риска при быстром росте процентных ставок в условиях инфляции имеет значение и для краткосрочных бумаг.

Кредитный риск - опасность неуплаты заемщиком основного долга и процентов, причитающихся кредитору. К. кредитному риску относится также риск такого события, при котором эмитент, выпустивший долговые ценные бумаги, окажется не в состоянии выплачивать проценты по ним или основную сумму долга.

Кредитный риск может быть также разновидностью рисков прямых финансовых потерь.

Риски прямых финансовых потерь включают в себя следующие разновидности: биржевой риск, селективный риск, риск банкротства, а также кредитный риск.

Биржевые риски представляют собой опасность потерь от биржевых сделок. К этим рискам относятся: риск неплатежа по коммерческим сделкам, риск неплатежа комиссионного вознаграждения брокерской фирмы и т.п.

Селективные риски (от лат. *selectio* - выбор, отбор) - это риски неправильного выбора способа вложения капитала, вида ценных бумаг для инвестирования в сравнении с другими видами ценных бумаг при формировании инвестиционного портфеля.

Риск банкротства представляет собой опасность в результате неправильного выбора способа вложения капитала, полной потери предпринимателем собственного капитала и неспособности его рассчитываться по взятым на себя обязательствам. В результате предприниматель становится банкротом.

Финансовый риск представляет собой функцию времени. Как правило, степень риска для данного финансового актива или варианта вложения капитала увеличивается во времени. Например, убытки импортера сегодня зависят от времени от момента заключения контракта до срока платежа по сделке, так как курсы иностранной валюты по отношению к казахстанскому тенге продолжают расти.

2 Причины появления риска

Риск составляет объективно неизбежный элемент принятия любого хозяйственного решения в силу того, что неопределенность — неизбежная характеристика условий хозяйствования. В экономической литературе часто не делается различий между понятиями «риск» и «неопределенность». На мой взгляд, их следует разграничивать. В действительности первое характеризует такую ситуацию, когда наступление неизвестных событий весьма вероятно и может быть оценено количественно, а второе — когда вероятность наступления таких событий оценить заранее невозможно. В реальной ситуации решение, принимаемое предпринимателем, почти всегда сопряжено с риском, который обусловлен наличием ряда факторов неопределенности, заранее не предвиденных.

Для понимания природы предпринимательского риска фундаментальное значение имеет связь риска и прибыли. Адам Смит в «Исследованиях о природе и причинах богатства народов» отмечал, что достижение даже обычной нормы прибыли всегда связано с большим или меньшим риском. Известно, что получение прибыли предпринимателю не гарантировано, вознаграждением за затраченные им время, усилия и способности могут оказаться как прибыль, так и убытки.

П. Хейне в своей работе «Экономический образ мышления» отмечает, что прибыль возникает «по причине неопределенности, в отсутствие которой все, относящееся к получению прибыли, было бы широко известно, все возможности ее получения были бы полностью использованы и, следовательно, прибыли везде равнялись бы нулю». Таким образом, при отсутствии неопределенности любые расхождения между выручкой и издержками будут устранены в процессе конкуренции и прибыль станет равной нулю. В реальном, постоянно меняющемся и поэтому всегда неопределенном мире такого не происходит.

Предприниматель проявляет готовность идти на риск в условиях неопределенности, поскольку наряду с риском потерь существует возможность дополнительных доходов. И. Шумпетер в книге «Теория экономического развития (Исследование предпринимательской прибыли, капитала, процента и цикла конъюнктуры)» пишет о том, что если риски не учитываются в хозяйственном плане, тогда они становятся источником, с одной стороны, убытков, а с другой — прибылей. Можно выбрать решения, содержащие меньше риска, но при этом меньше будет и получаемая прибыль. На рис.1.1 показана зависимость риска и прибыли. Более высокий риск связан с вероятностного извлечения более высокого дохода.

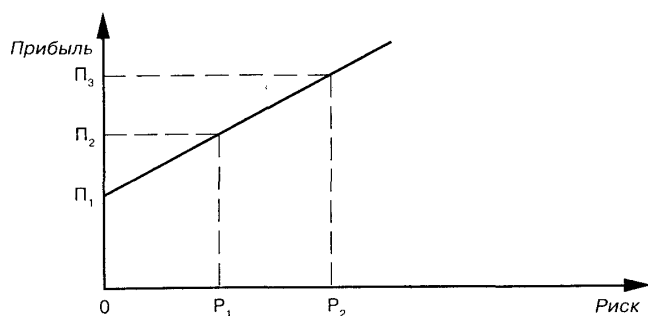


Рис.11. Зависимость риска и прибыли

Из графика видно, что нулевой риск обеспечивает самый низкий доход $(0; П_1)$, а при самом высоком риске $Р = Р_2$ прибыль имеет наиболее высокое значение $П = П_3$ ($П_3 > П_2 > П_1$).

Следует заметить, что предприниматель вправе частично переложить риск на других субъектов экономики, но полностью избежать его он не может. Справедливо считается: кто не рискует, тот не выигрывает. Иными словами, для получения экономической прибыли предприниматель должен осознанно пойти на принятие рискованного решения.

Можно с уверенностью сказать: неопределенность и риск в предпринимательской деятельности играют очень важную роль, заключая в себе противоречие между планируемым и действительным, то есть источник развития предпринимательской деятельности. Предпринимательский риск имеет объективную основу из-за неопределенности внешней среды по отношению к предпринимательской фирме. Внешняя среда включает в себя объективные экономические, социальные и политические условия, в рамках которых фирма осуществляет свою деятельность и к динамике которых она вынуждена приспосабливаться. Неопределенность ситуации предопределяется тем, что она зависит от множества переменных, контрагентов и лиц, поведение которых не всегда можно предсказать с приемлемой точностью. Сказывается также и отсутствие четкости в определении целей, критериев и показателей их оценки (сдвиги в общественных потребностях и потребительском спросе, появление технических и технологических новшеств, изменение конъюнктуры рынка, непредсказуемые природные явления).

Предпринимательство всегда сопряжено с неопределенностью экономической конъюнктуры, которая вытекает из непостоянства спроса-предложения на товары, деньги, факторы производства, из многовариантности сфер приложения капиталов и разнообразия критериев предпочтительности инвестирования средств, из ограниченности знаний об областях бизнеса и коммерции и многих других обстоятельств.

Экономическое поведение предпринимателя при рыночных отношениях основано на выбираемой, на свой риск реализуемой индивидуальной программе предпринимательской деятельности в рамках возможностей, которые вытекают из законодательных актов. Каждый участник рыночных отношений изначально лишен заранее известных, однозначно заданных параметров, гарантий успеха: обеспеченной доли участия в рынке, доступности к производственным ресурсам по фиксированным ценам, устойчивости покупательной способности денежных единиц, неизменности норм и нормативов и других инструментов экономического управления.

Действительность предпринимательской деятельности такова, что в экономической борьбе с конкурентами-производителями за покупателя предпринимательская организация вынуждена продавать свою продукцию в кредит (с риском невозврата денежных сумм в срок), при наличии временно свободных денежных средств размещать их в виде депозитных вкладов или ценных бумаг (с риском получения недостаточного процентного дохода в сравнении с темпами инфляции), при ведении коммерческих операций экспортно-импортного характера сталкиваться с необходимостью оперировать различными национальными валютами (с риском потерь от неблагоприятной конъюнктуры курсов валют) и т.д.

Наличие предпринимательского риска — это, по сути дела, обратная сторона экономической свободы, своеобразная плата за нее. Свободе одного предпринимателя сопутствует одновременно и свобода других предпринимателей, следовательно, по мере развития рыночных отношений в

нашей стране будет усиливаться неопределенность и предпринимательский риск.

Устранить неопределенность будущего в предпринимательской деятельности невозможно, так как она является элементом объективной действительности. Риск присущ предпринимательству и является неотъемлемой частью его экономической жизни. До сих пор мы обращали внимание только на объективную сторону предпринимательского риска. Действительно, риск связан с реальными процессами в экономике. Объективность риска связана с наличием факторов, существование которых, в конечном счете, не зависит от действия предпринимателей.

В то же время отдельные ученые разрабатывают субъективный подход к риску. Так, В. Ойгензихт в своей работе «Проблема риска в гражданском праве» исходит из того, что риск всегда субъективен, поскольку реализуется через человека. Такая точка зрения не лишена смысла. Ведь именно предприниматель оценивает ситуацию, формирует множество возможных исходов и представляет вероятности их осуществления, делает выбор из множества альтернатив. Кроме этого, восприятие риска зависит от каждого конкретного человека с его характером, складом ума, психологическими особенностями, уровнем знаний в области его деятельности. Для одного предпринимателя данная величина риска является приемлемой, тогда как для другого — неприемлемой.

По американским стандартам все люди делятся на две категории: рискованных и более осторожных, идущих на принятие решений только с минимальными шансами на риск. Для предпринимателя важно знать, к какой группе он относится, поэтому для определения склонности к риску психологами разработаны различные тесты.

Оценка риска и выбор решения во многом зависят от человека, его принимающего. Одна и та же рискованная ситуация характеризуется разными предпринимателями неодинаково, поскольку риск воспринимается сугубо индивидуально. Немало зависит от того, что возьмет верх — предчувствие успеха или неудачи. Рискованных решений обычно избегают предприниматели консервативного типа, не склонные к инновациям.

В настоящее время можно выделить две формы предпринимательства. В первую очередь это коммерческие организации, основанные на старых хозяйственных связях. В ситуации неопределенности такие предприниматели стараются избегать риска, пытаются приспособиться к изменяющимся условиям хозяйствования. Вторая форма — это вновь созданные предпринимательские структуры, характеризующиеся развитыми горизонтальными связями, широкой специализацией. Такие предприниматели готовы рисковать, в рискованной ситуации они маневрируют ресурсами, способны очень быстро находить новых партнеров.

В принятии предпринимателем решения, связанного с риском, важную роль играет его информированность, опыт, квалификация, деловые качества. Предприниматель предрасположен к рискованным решениям в том случае, если уверен в профессионализме исполнителей. Также готовность идти на

риск в немалой степени определяется под воздействием результатов реализации, предыдущих решений, принятых в тех же условиях. Ошибки, допущенные ранее в аналогичной ситуации, диктуют выбор более осторожной стратегии. Принципиальное решение о принятии рискового проекта зависит для предпринимателя, принимающего это решение, от его предпочтений между ожидаемой доходностью (рентабельностью) вкладываемых в этот проект средств (в среднем за значительный период времени) и их надежностью, которая в свою очередь понимается как нерискованность, вероятность получения доходов.

Указанные предпочтения предпринимателя обычно отражаются в так называемой карте его предпочтений между ожидаемой коммерческой эффективностью вложенных средств, то есть доходностью, рентабельностью и их риском. Эта карта предполагает также учет нескольких уровней полезности для предпринимателя. На рис. 2.2 приведен общий вид подобной карты предпочтений.

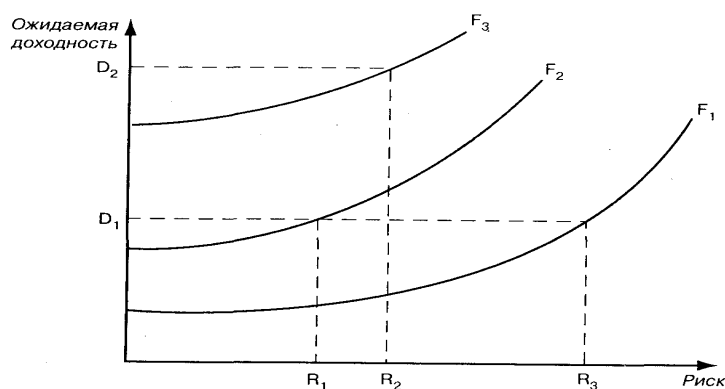


Рис. 2 Карта предпочтений между ожидаемой доходностью и рискованностью проекта

Кривые на карте предпочтений имеют положительный наклон, так как из сопоставляемых критериев один — позитивный, а другой — негативный. Изображенные на рисунке кривые носят название «кривых равных предпочтений» или «кривых безразличия», так как каждая из них отражает своими точками равнопредпочтительными для предпринимателя при данном уровне его удовлетворенности пары ожидаемой эффективности и рискованности решения.

Приемлемых уровней удовлетворенности (полезности) может быть несколько. На приведенном рисунке их три, из них наиболее низкий из всех приемлемых уровней F_1 наиболее высокий — F_3 . Уровень F_1 ниже, чем уровень F_2 так как при одной и той же ожидаемой доходности решения в первом случае (для F_1) величина риска R_3 больше, чем риск R_1 во втором случае (для F_3). Сочетание же ожидаемой рентабельности решения и его рискованности, отвечающее одной из точек кривой равных предпочтений для уровня F_3 , оказывается тогда за счет более высокой ожидаемой доходности вложений в данное решение (хотя и при большем риске) более привлекательным для предпринимателя, соответствует более высокому

уровню полезности для него. Карта предпочтений предпринимателя должна быть построена для него либо им самим, либо с помощью сторонних экспертов построена эмпирически, то есть на основе обработки данных анализа решений, которые принимались ранее.

ПОНЯТИЯ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

1. Понятие управления риском

2. Риск и вероятность редких событий

3. Классификация рисков

1. Управление риском — как совокупность системно организованных процедур по достижению величины риска в определенных пределах — это многоступенчатый процесс, который имеет своей экономической целью уменьшить или компенсировать ущерб для объекта при наступлении неблагоприятных событий. Конечная цель управления риском заключается в получении наибольшей прибыли при оптимальном, приемлемом для предпринимателя соотношении прибыли и риска.

В целом управление риском представляет собой систему регулирования экономических, финансовых и других отношений, возникающих в условиях неопределенной хозяйственной ситуации. Оно предполагает комплекс мероприятий, направленных на:

- прогнозирование рискованных ситуаций в условиях неопределенности;
- обоснование отказа от риска;
- обоснование риска при определенных условиях;
- уменьшение риска путем определенных методов и приемов;
- нейтрализацию риска до минимума;
- ликвидацию причин и последствий проявившихся рисков;
- адаптацию «обновленных» после кризиса организаций к изменившимся условиям;
- сохранение самой организации от банкротства.

С точки зрения технологии, алгоритма действий управление риском — это деятельность организации, предприятия, направленная на определение оценки вероятности рисков и сокращение до минимума потерь, которые они влекут за собой. Это особый вид деятельности, направленный на смягчение воздействий риска на результаты деятельности организации, который включает:

- идентификацию отдельных видов рисков;
- оценку степени вероятности отдельных рисков;
- оценку возможных потерь, связанных с отдельными рисками;
- установление предельного значения уровня риска по отдельным операциям;
- профилактику отдельных рисков с целью снижения возможности возникновения этих рисков;

- разработку программы минимизации потерь от рисков.

Управление рисками, как и любая деятельность, имеет свою стратегию и тактику.

Под стратегией управления понимают основное направление и способ использования средств для достижения поставленной цели.

Стратегия управления риском — это искусство планирования и руководства в условиях неопределенной хозяйственной ситуации, основанное на прогнозировании риска и приемов его снижения. Стратегия включает правила, на основе которых принимаются рискованные решения и способы, варианты их выбора. Следует сконцентрировать усилия на вариантах решения, не противоречащих принятой стратегии. После достижения поставленной цели стратегия прекращает свое существование. Новые цели предполагают разработку новой стратегии.

Под тактикой управления риском понимаются конкретные методы и приемы для достижения поставленной цели в конкретных условиях. Задачей тактики управления является выбор наиболее оптимального решения и наиболее приемлемых в данной хозяйственной ситуации методов и приемов управления риском.

Управление риском, как система, состоит из двух подсистем: управляемой (объект управления) и управляющей (субъект управления). Объектом управления риском являются риск, рискованные вложения капитала и экономические отношения между хозяйствующими субъектами в процессе реализации риска. К экономическим отношениям относятся отношения между страхователем и страховщиком, заемщи-ом и кредитором, между предпринимателями-партнерами или конкурентами и т.п.

К функциям объекта управления риском относятся:

- разрешение риска;
- рискованное вложение капитала;
- работа по снижению величины риска;
- страхование риска;
- организация экономических связей между субъектами хозяйственного процесса.

Информация о хозяйственной ситуации (внешняя информация)

Субъектами управления риском считаются:

– в широком смысле слова — все руководители и специалисты организации;

– в узком смысле слова — специальные группы людей (риск-менеджер, риск-инженер, риск-техник, специалист по страхованию, актуарий, аквизитор, андеррайтер и другие ответственные лица), которые посредством различных приемов и способов управленческого воздействия осуществляют целенаправленное функционирование объекта управления;

- отделы по управлению риском;
- отделы по рискованным капиталовложениям;
- сектор венчурных инвестиций;

- сектор страховых операций;
- группы по управлению риском и другие подобные структуры.

Функциями субъекта управления являются:

- прогнозирование, т.е. разработка на перспективу изменений финансового состояния объекта в целом и его частей. Прогнозирование — это предвидение определенного события. Оно не ставит задачу непосредственно осуществить на практике разработанные прогнозы. Особенностью прогнозирования является также альтернативность в построении финансовых и других показателей (параметров), определяющая разные варианты развития состояния объекта управления на основе наметившихся тенденций. В динамике риска прогнозирование может осуществляться как на основе экстраполяции прошлого в будущее с учетом экспертной оценки тенденции изменения, так и на основе прямого предвидения изменений;

- организация — это объединение людей, совместно реализующих программу рискованного вложения капитала на основе определенных правил, процедур. К этим правилам и процедурам относятся:

- создание органов управления,
- построение структуры аппарата управления,
- установление взаимосвязи между управленческими подразделениями,
- разработка норм, нормативов, методик;

- регулирование в управлении риском представляет собой воздействие на объект управления, посредством которого достигается состояние устойчивости этого объекта в случае возникновения отклонения от заданных параметров. Регулирование охватывает главным образом текущие мероприятия по устранению возникших отклонений;

- стимулирование — побуждение специалистов по риску к заинтересованности в результатах своего труда;

- контроль — проверка организации работы по снижению степени риска. Посредством контроля собирается информация

- о степени выполнения намеченной программы действия, доходности рискованных вложений капитала, о соотношении прибыли и риска, на основании которых вносятся изменения в различные виды деятельности организации, предприятия;

- координация — обеспечение единства отношений, согласованности работы всех звеньев системы управления риском: объекта управления, субъекта управления, аппарата управления, специалиста и отдельного работника.

Главные задачи специалистов по риску.

- обнаружение областей повышенного риска;
- оценка степени риска;
- анализ приемлемости данного уровня риска для организации (предпринимателя):

– разработка в случае необходимости мер по предупреждению или снижению риска;

– в случае когда рисковое событие произошло, — принятие мер к максимально возможному возмещению причиненного ущерба и т.д.

Процесс воздействия субъекта на объект управления, т.е. сам процесс управления, может осуществляться только при условии циркулирования определенной информации между управляющей и управляемой подсистемами.

Информационное обеспечение функционирования управления риском состоит из разного вида информации: статистической, экономической, коммерческой, финансовой и т.п.

2. Управление риском по экономическому содержанию представляет собой систему управления различными отношениями между субъектами хозяйствования в условиях неопределенности. Это управление включает в себя;

- процесс выработки цели риска и рискованных вложений;
- определение вероятности наступления события;
- выявление степени и величины риска;
- анализ окружающей обстановки;
- выбор стратегии управления риском;
- выбор необходимых для данной стратегии приемов управления риском и способов его снижения;
- осуществление целенаправленного воздействия на риск.

Организация управления риском представляет собой совокупность процессов или действий, ведущих к образованию и совершенствованию взаимосвязей между частями целого. Она представляет собой систему мер, направленных на рациональное сочетание его элементов в единой технологии процесса управления риском.

Первым этапом организации управления риском является определение цели риска и рискованных вложений капитала. Цель риска — это результат, который необходимо получить. Им может быть выигрыш, прибыль, доход и т.п. Цель рискованных вложений капитала — получение максимальной прибыли. Любое действие, связанное с риском, всегда целенаправленно, так как отсутствие цели делает решение, связанное с риском, бессмысленным. Данные цели должны быть четкими, сопоставимыми с риском и капиталом.

Следующим этапом в организации управления риском является анализ риска — для получения необходимой информации о структуре, свойствах объекта и имеющихся рисках. На основе анализа такой информации и с учетом целей риска можно правильно определить вероятность наступления события, в том числе страхового, выявить степень риска и оценить его стоимость. Стоимость риска представляет собой фактические убытки предпринимателя, затраты на снижение их величины или затраты по возмещению убытков и возможных последствий.

На основе имеющейся информации об окружающей среде, вероятности, степени и величине риска разрабатываются различные варианты рискового вложения капитала и приводится оценка их оптимальности путем сопоставления ожидаемой прибыли и величины риска.

Таким образом, назначение анализа риска — предоставить потенциальным партнерам необходимые данные для принятия решений «целесообразности участия в проекте и предусмотреть меры по защите $\langle \rangle$ возможных финансовых и других потерь.

При анализе риска любого из участников проекта используются следующие критерии, предложенные известным американским экспертом Б. Берлимером:

- потери от риска независимы друг от друга;
- потеря по одному направлению из «портфеля рисков» необязательно увеличивает вероятность потери по другому (за исключением форс-мажорных обстоятельств);
- максимально возможный ущерб не должен превышать финансовых возможностей участника.

Анализ риска в целом состоит из выявления рисков и их оценки. При выявлении рисков (качественная составляющая) определяются все риски, присущие исследуемой системе. Главное здесь — не пропустить важных обстоятельств и подробно описать все существенные риски.

Оценка риска — это количественное описание выявленных рисков, в ходе которого определяются такие их характеристики, как вероятность и размер возможного ущерба. При оценке рисков формируется набор сценариев развития неблагоприятных ситуаций, и для различных рисков могут быть построены функции распределения вероятности наступления ущерба в зависимости от его размера.

Затем наступает этап выбора метода воздействия на риски с целью минимизировать возможный ущерб в будущем. Как правило, каждый вид риска допускает два-три традиционных способа его уменьшения. Поэтому возникает проблема оценки эффективности методов воздействия на риск для выбора наилучшего из них. Сравнение может происходить на основе различных критериев, в том числе экономических.

После выбора оптимальных способов воздействия на конкретные риски появляется возможность сформировать общую стратегию управления всем комплексом рисков предприятия. Это этап принятия решений, когда определяются требуемые финансовые и трудовые ресурсы. Происходят постановка и распределение задач среди менеджеров, осуществляется анализ рынка соответствующих услуг, проводятся консультации со специалистами.

Процесс непосредственного воздействия на риск включает три основных способа: снижение, сохранение и передачу риска.

И наконец, заключительным этапом управления риском являются контроль и корректировка результатов реализации выбранной стратегии с учетом новой информации, которые состоят в получении информации от менеджеров о произошедших убытках и принятых мерах по их минимизации.

Они могут выражаться в выявлении новых обстоятельств, изменяющих уровень риска, передаче этих сведений страховой компании, наблюдении за эффективностью систем обеспечения безопасности и т.д.

3. Классификация рисков

Риски, присущие рынку недвижимости, можно разделить на три группы: систематические, несистематические и случайные риски. Описание данных групп приводится в таблице 31.

Таблица 3– Риски, присущие рынку недвижимости

Систематические риски	Несистематические риски	Случайные риски
<ul style="list-style-type: none"> • не поддаются диверсификации и отражают связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска; • определяются такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменение в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, продолжительность делового цикла на рынке недвижимости, демографические характеристики, тенденции занятости населения, инфляция, изменение процентных ставок на рынке капитала 	<ul style="list-style-type: none"> • могут быть диверсифицированы за счет формирования портфеля недвижимости, т.е. за счет распределения капитала между разного типа объектами доходной недвижимости; • риски, характерные для различных типов недвижимости и различных регионов 	<ul style="list-style-type: none"> • связаны с возможными непредсказуемыми и социальными явлениями и, кроме этого, могут быть связаны с неэффективным управлением объектами недвижимости

Как видно из таблицы, инвестиционная деятельность связана с различными видами рисков.

Общие риски определяются факторами, на которые инвестор при выборе объектов инвестирования не может повлиять. Риски подобного рода в

теории инвестиционного анализа называют систематическими. К основным видам общих рисков можно отнести внешнеэкономические риски, возникающие в связи с изменением ситуации во внешнеэкономической деятельности, и внутриэкономические риски, связанные с изменением внутренней экономической среды.

Социально-политический риск объединяет совокупность рисков, возникающих в связи с изменениями политической системы, расстановки политических сил в обществе, политической нестабильностью. Политические и страновые риски инвесторы принимают на себя в случае небольших или краткосрочных вложений с соответствующим увеличением процентной ставки.

Экологический риск выступает как возможность потерь, связанных с природными катастрофами, ухудшением экологической ситуации. Риски, связанные с мерами государственного регулирования, включают риски изменения административных ограничений инвестиционной деятельности, экономических нормативов, налогообложения, валютного регулирования, процентной политики, регулирования рынка ценных бумаг, законодательных изменений. Конъюнктурный риск — риск, связанный с неблагоприятными изменениями общей экономической ситуации или положением на отдельных рынках. Конъюнктурный риск может возникать, в частности, вследствие смены стадий экономического цикла развития страны или конъюнктурных циклов развития инвестиционного рынка. Инфляционный риск возникает вследствие того, что при высокой инфляции денежные суммы, вложенные в объекты инвестирования, могут не покрываться доходами от инвестиций. Инфляционный риск, как правило, почти полностью ложится на инвесторов (кредиторов), которые, должны правильно оценить перспективы развития инфляционных процессов, поэтому при исследовании инвестиционных качеств предполагаемых объектов принято закладывать прогнозные темпы инфляции. К прочим рискам можно отнести риски, возникающие в связи с экономическими преступлениями, недобросовестностью хозяйственных партнеров, возможностями неисполнения, неполного или некачественного исполнения партнерами взятых на себя обязательств и пр.

В отличие от общих рисков специфические риски сугубо индивидуальны для каждого инвестора. Они агрегируют все виды рисков, связанных с инвестиционной деятельностью конкретного субъекта или с вложениями в конкретные объекты инвестирования.

Специфические риски могут быть связаны с непрофессиональной инвестиционной политикой, нерациональной структурой инвестируемых средств, другими аналогичными факторами, негативные последствия которых можно в существенной степени избежать при повышении эффективности управления инвестиционной деятельностью. Совокупность рассматриваемых рисков по экономическому содержанию аналогична понятию несистематического риска. При рассмотрении специфических рисков представляется целесообразным выделить в их составе риски, присущие инвестиционному портфелю, и внутренние риски, свойственные

различным видам инвестирования. К наиболее значимым из них можно отнести следующие виды рисков:

- Капитальный риск - интегральный риск инвестиционного портфеля, связанный с общим ухудшением его качества, который показывает возможность потерь при вложении в инвестиции по сравнению с другими видами активов;

- Селективный риск связан с неверной оценкой инвестиционных качеств определенного объекта инвестирования при подборе инвестиционного портфеля;

- Риск несбалансированности возникает в связи с нарушением соответствия между инвестиционными вложениями и источниками их финансирования по объему и структурным показателям доходности, риска и ликвидности;

- Риск излишней концентрации (недостаточной диверсификации) можно определить как опасность потерь, связанных с узким спектром инвестиционных объектов, низкой степенью диверсификации инвестиционных активов и источников их финансирования, что приводит к необоснованной зависимости инвестора от одной отрасли или сектора экономики, региона или страны, от одного направления инвестиционной деятельности.

Кроме данных видов рисков можно выделить риски, присущие в той или иной степени различным видам инвестиционных объектов в составе инвестиционного портфеля, которые учитывают как при оценке отдельных инвестиционных вложений, так и инвестиционного портфеля в целом:

- Страновой риск - возможность потерь, вызванных размещением средств и ведением инвестиционной деятельности в стране с неустойчивым социальным и экономическим положением. Он включает в себя соответствующие экономические, политические, географические, экологические и прочие риски, которые в отличие от рассмотренных выше аналогичных видов общих рисков могут быть снижены при выборе инвестором иных объектов вложений;

- Отраслевой риск - риск, связанный с изменением ситуации в определенной отрасли. В основе отраслевого риска лежит цикличность развития отраслей, переориентация экономики, истощение ресурсов конкретного вида, изменение спроса на рынках и другие факторы;

- Региональный риск - это риск потерь в связи с неустойчивым состоянием экономики региона, который особенно присущ монопродуктовым регионам;

- Временной риск - возможность потерь вследствие неправильного определения времени осуществления вложений в инвестиционные объекты и времени их реализации, сезонных и циклических колебаний;

- Риск ликвидности - риск потерь при реализации инвестиционного объекта вследствие изменения оценки его инвестиционного качества;

– Кредитный риск - риск потери средств или потери инвестиционным объектом первоначального качества и стоимости из-за несоблюдения обязательств со стороны эмитента, заемщика или его поручителя. Данный вид риска в наибольшей степени присущ банковской деятельности.

– Операционный риск - риск потерь, возникающих в результате того, что в деятельности субъекта, осуществляющего инвестиции, имеются нарушения в технологии инвестиционных операций, неполадки в компьютерных системах обработки информации и др.

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ РИСКАМИ

1. Общие закономерности управления инвестиционными проектами

2. Методы оценки инвестиционных рисков

3. Оценка экономической эффективности страхования инвестиционных рисков

1. Общие закономерности управления инвестиционными проектами

Характерной особенностью рынка недвижимости является относительно более высокий уровень риска. Риск – это неопределенность получения (или неполучения) доходов. Ожидаемый уровень риска учитывается в ставке дохода на инвестированный капитал: чем выше уровень ожидаемого риска, тем выше должна быть требуемая ставка дохода на инвестированный капитал. Данный подход к определению требуемой ставки доходности является общим как для инвестиций в недвижимость, так и для инвестиций в традиционные финансовые активы.

Оптимальность соотношения дохода и риска означает достижение максимума для комбинации «доходность - риск» или минимума для комбинации «риск - доходность». При этом должны одновременно выполняться два условия:

1) ни одно другое соотношение доходности и риска не может обеспечить большей доходности при данном или меньшем уровне риска;

2) ни одно другое соотношение доходности и риска не может обеспечить меньшего риска при данном или большем уровне доходности.

На рисунке показано, что при допущении принятия одного риска и одного источника дохода имеется лишь одно такое сочетание - точка E.

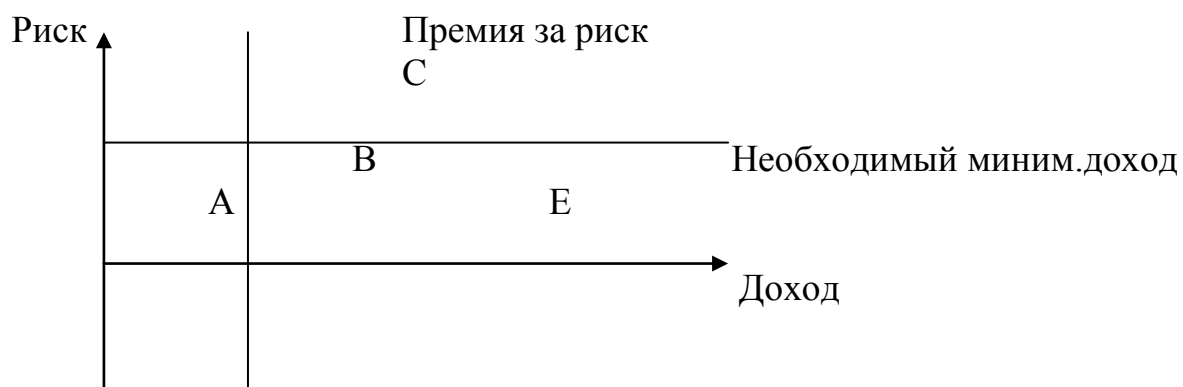


Рисунок - Взаимосвязь риска и доходности

Поскольку на практике инвестиционная деятельность связана с множественными рисками и использованием различных ресурсных источников, количество оптимальных соотношений возрастает. Поэтому для достижения равновесия между риском и доходом необходимо использовать пошаговый метод решения путем последовательных приближений. Осуществление инвестиционной деятельности предполагает не только принятие известного риска, но и обеспечение определенного дохода. Если предположить, что минимальному риску соответствует минимальный необходимый доход, то можно выделить несколько секторов, характеризующихся определенной комбинацией дохода и риска: **А, В, С**.

Сектор **А**, вложения в котором не обеспечивают минимального необходимого дохода, может рассматриваться как область недостаточной доходности. Функционирование в секторе **С** связано с высокими рисками, снижающими возможность получения ожидаемых высоких доходов, поэтому сектор **С** может быть определен как область повышенного риска. Осуществление вложений в секторе **В** обеспечивает инвестору достижение дохода при допустимом риске, следовательно, сектор **В** является областью оптимальных значений соотношения доходности и риска.

2. Методы оценки инвестиционных рисков

В зависимости от вида риска, имеющейся информации о его проявлении в прошлом, рассматриваются следующие направления отражения риска в расчетах экономической эффективности:

1. в процессе формирования исходной экономической информации путем корректировки денежных потоков, единовременных и текущих затрат с учетом реализации мероприятий по управлению рисками;

2. посредством индексации нормы дохода по безрисковым вложениям, включаемой в расчет коэффициента дисконтирования, на некоторую рисковую премию;

при анализе чувствительности проекта к изменению внешних и внутренних условий его реализации.

Больше всего внимания уделяется первым двум из упомянутых выше подходов к учету риска. Отметим наиболее важные моменты данного подхода к учету фактора риска:

- учет вероятностного характера рисков;
- корректировка денежных потоков дает возможность учесть влияние конкретного вида риска именно в момент его возникновения в соответствующем компоненте денежного потока;
- использование коэффициента риска вместо добавления рисковой премии к ставке доходности, позволяет избежать зависимости риска от времени, а также позволяет дисконтировать отрицательные потоки по безрисковой ставке дисконтирования. Определение рисковой премии для инвестора предполагается после вычисления значения чистой текущей стоимости с учетом коэффициента риска.

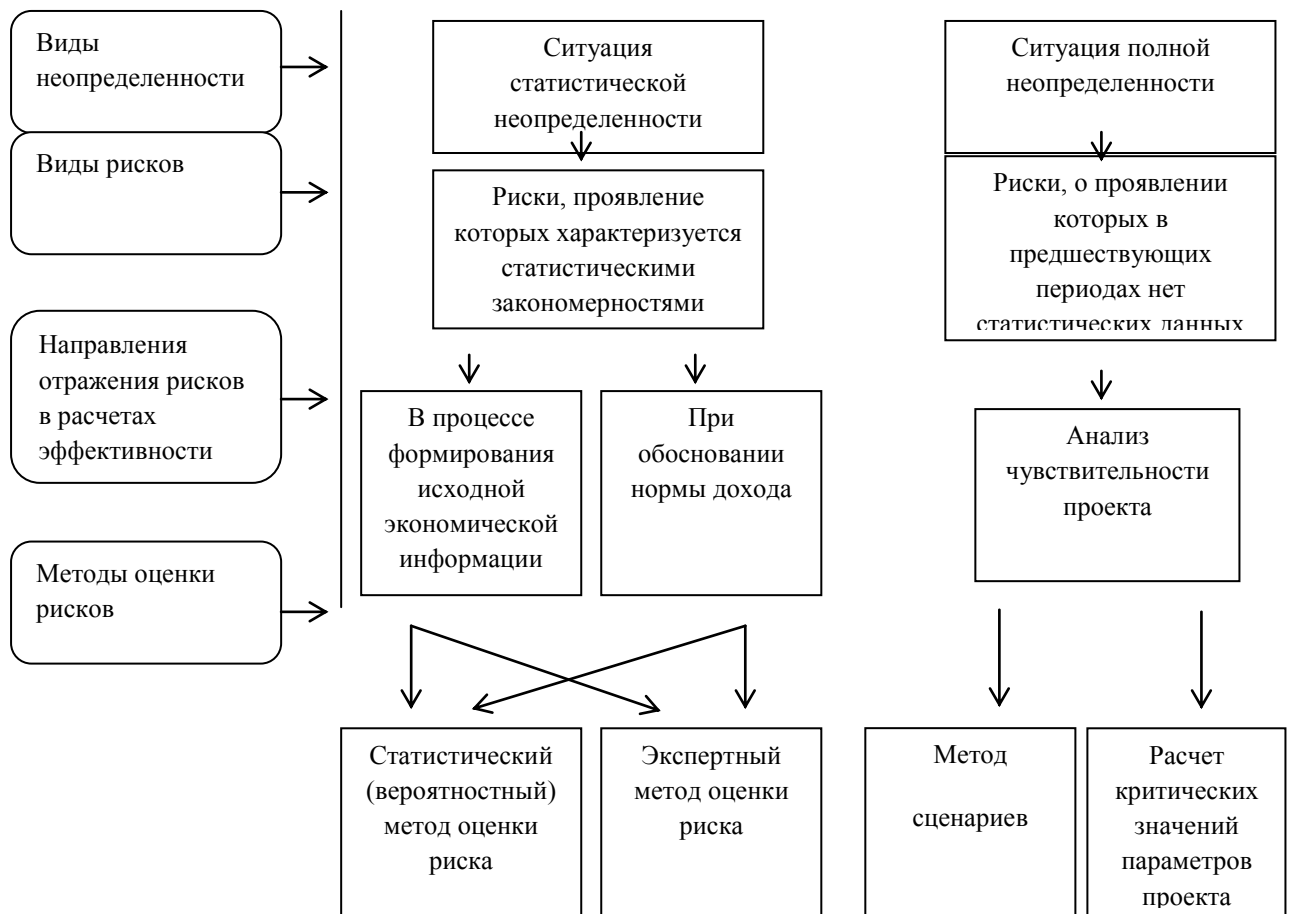


Рисунок – Классификация направлений учета риска в расчетах экономической эффективности и методов их оценки

Предлагается использовать коэффициент дисконтирования, имеющий следующую структуру:

$$K_{\text{ДМ}} = \frac{1}{(1 + E_{\text{минбезR}})^t} \cdot R,$$

Где

$K_{\text{ДМ}}$ – модифицированный коэффициент дисконтирования; $E_{\text{минбезR}}$ – норма дохода без учета инфляции и рисков составляющей; t – номер шага расчетного периода; R – коэффициент риска, подлежащий учету в ставке дисконтирования, который в свою очередь будет равен:

$$R = \frac{\text{Размер ущерба в абсолютном выражении}}{\text{Поток для оценки эффективности участия в проекте}} + 1$$

Отметим сложности применения данного подхода к учету факторов риска, которые заключаются в необходимости определения - размера ущерба, наносимого наступлением рисковом события, с учетом его вероятности. Особенно сложно это осуществить, когда происходит оценка проекта на

ранней стадии его жизненного цикла. Такая оценка потребует тщательного подробного анализа на каждом шаге реализации проекта, однако, когда речь идет о предпроектной стадии объекта недвижимости, не всегда можно получить достаточную детализацию информации, учитывая также сложный многокомпонентный характер недвижимости.

3. Развитие рынка недвижимости, как и в любой сфере деятельности не гарантирует своей стабильности, так как этот сектор экономики, несмотря на финансовую мощь, всегда считался одним из уязвимых. Основной защитой от многочисленных рисков, которые могут возникнуть после совершения сделки с недвижимостью, является страхование.

Страхование - это универсальное средство, позволяющее оградить себя, свое имущество, бизнес, ответственность от случайных негативных последствий. Альтернативы её не существует.

С появлением новых схем приобретения недвижимости, требуется обеспечение защиты всех участников рынка, именно поэтому в практику внедряются следующие виды страховых программ:

1. Страхование риска потери имущества в результате утраты права собственности и страхование финансовых рисков при долевом участии в строительстве.

2. Страхование инвестиций – это комплексное страхование финансовых рисков банков при кредитовании в целях срочного выкупа объектов недвижимости, выкупа «объемов» в новостройках, при кредитовании застройщика на первоначальном этапе строительства.

3. Комплексное страхование при приобретении жилья с использованием заемных средств - при ипотеке, вступлении в жилищно-строительные кооперативы, кредитные потребительские кооперативы.

4. Страхование недвижимого имущества при сдаче его в аренду или найм.

5. Страхование профессиональной ответственности участников рынка недвижимости.

В первом случае страхуются риски граждан, в первую очередь это - утрата прав собственности либо потеря вложенных средств на покупку жилья. Второй вид программы предусмотрен для защиты финансовых средств инвесторов. Третий вид программы развивается «на волне ипотеки» и обеспечивает гарантии по возврату кредитных средств. Но так как началась новая волна мирового кризиса, ипотечное кредитование объектов недвижимости во многих банках Казахстана приостановлено. Четвертый вид программы связан с активностью в секторе аренды и найма недвижимости. И наконец, актуальна и профессиональная защита собственных имущественных интересов всех участников рынка. Наличие «профессиональной» страховки для компании может уберечь от убытков, связанные с результатами своей деятельности (предпринимательские риски) либо возникающие вследствие договорных обязательств перед клиентами.

На рынке недвижимости появилась новая тенденция – это страхование рисков через риэлтерские агентства, как более выгодный и правильный метод защиты для приобретения объекта недвижимости, но не пользуется таким спросом на нашем рынке, так как оно не достаточно развито. Информация по давним аналогичным сделкам не доступна, и невозможно дать наиболее точной оценки. Услуга страхования, расширяющая сервис компаний, способствует приспособлению к существующим условиям и помогает нейтрализовать отрицательные его последствия. В пользу внедрения страхования именно в риэлтерской деятельности свидетельствуют еще несколько фактов: во - первых - ведущая роль риэлтеров при совершении большинства сделок на рынке недвижимости; во - вторых - отсутствие нормативных документов, позволяющих обеспечить доступ риэлтеров к информации, которая храниться в архивах государственных учреждений, для проверки истории и юридической чистоты объекта недвижимости, оценки степени рисков, которые могут возникнуть, и, наконец, для возможности страховым компаниям оценить вероятность предъявления претензий к страхователю и судебную перспективу. В Республике Казахстан лицензирование риэлтерской деятельности еще не внедрили, и найти добросовестную риэлтерскую компанию очень тяжело, что затруднит и затянет процесс страхования рисков.

Если говорить о включение услуг страхования в риэлтерскую практику, то оно может увеличить стоимость услуг, и будет значительное развитие сотрудничества агентств недвижимости и страховых компаний, что сделает рынок недвижимости более цивилизованным. Чтобы стать привлекательным, механизм рынка недвижимости должен функционировать надежно и эффективно.

РИСКИ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- 1 Сущность и классификация рисков**
- 2 Управление рисками**
- 3 Методы предупреждения и снижения рисков**
- 4 Формирование антирисковой политики**

1 Сущность и классификация рисков

Существенное значение для анализа эффективности деятельности инвестиционно-строительных и риэлторских компаний на рынке недвижимости имеет проблема рисков. Следует иметь в виду, что любая операция с недвижимостью - это операция, несущая элементы риска. При этом операции с недвижимостью находятся в числе наиболее рискованных секторов предпринимательской деятельности. Причин тому довольно много, но важнейшее значение имеют такие особенности рынка недвижимости, как локальность, высокая зависимость от состояния региональной экономики, долгосрочный характер инвестиций, низкая ликвидность товара на рынке. Накладываясь на высокую капиталоемкость объектов недвижимости и значительный уровень

издержек сделок с недвижимостью, эти обстоятельства ставят проблему управления рисками на одно из первых мест в бизнесе на рынке недвижимости. Можно сказать, что управление рисками - квинтэссенция всей проблематики управления для предпринимательства в сфере недвижимости. Для того чтобы управлять рисками, прежде всего необходимо знать содержание (природу) рисков. Риск - это возможные отклонения реальных результатов той или иной операции или проекта в отрицательную сторону по сравнению с планируемыми вначале.

Американский Институт управления проектами (PMI), разрабатывающий и публикующий стандарты в области управления проектами, значительно переработал разделы, регламентирующие процедуры управления рисками. В новой версии PMBOK (принятый в 2000 году) описаны шесть процедур управления рисками, относящимися к любой сфере бизнеса, в том числе к сфере недвижимости. В операциях с недвижимостью риск может проявляться в более низкой, чем планировалось ранее, цене при продаже недвижимости; в более высоком, чем предполагалось, уровне операционных расходов при управлении недвижимостью; в снижении фактической рентабельности инвестиционного проекта по сравнению с проектной и даже в утрате прав собственности. Масштабы таких рисков могут быть весьма различны: от потери дохода или его части до полной утраты инвестируемых средств или собственности.

Причиной возникновения рисков являются неопределенности существующие в каждом проекте. Под неопределенностью понимается неполнота или неточность информации об условиях реализации проекта, в том числе - о связанных с ними затратах и результатах. Неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных ситуаций и последствий, характеризуется понятием риска. Риски могут быть "известные" - те, которые определены, оценены, для которых возможно планирование. Риски "неизвестные" - те, которые не идентифицированы и не могут быть спрогнозированы.

Наиболее существенными представляются следующие виды неопределенностей и инвестиционных рисков:

- риск, связанный с нестабильностью экономического законодательства текущей экономической ситуации, условий инвестирования и использования прибыли;
- внешнеэкономический риск (возможность введения ограничений на торговлю и поставки, закрытия границ и т.п.);
- неопределенность политической ситуации, риск неблагоприятных социально-политических изменений в стране или регионе;
- неполнота или неточность информации о динамике технико-экономических показателей, параметрах новой техники и технологии;
- колебания рыночной конъюнктуры, цен, валютных курсов и т.п.;
- неопределенность природно-климатических условий, возможность стихийных бедствий;

- производственно-технологический риск (аварии и отказы оборудования, производственный брак и т.п.);
- неопределенность целей, интересов и поведения участников;
- неполнота или неточность информации о финансовом положении и деловой репутации предприятий-участников (возможность неплатежей, банкротств, срывов договорных обязательств).

Внешнепредсказуемые риски

1. Неожиданные государственные меры регулирования в сферах:
 - материально-технического снабжения;
 - охраны окружающей среды;
 - проектных нормативов;
 - производственных нормативов;
 - землепользования;
 - экспорта-импорта;
 - ценообразования;
 - налогообложения.
2. Природные катастрофы:
 - наводнения;
 - землетрясения;
 - штормы;
 - климатические катаклизмы и др.
3. Преступления:
 - вандализм;
 - саботаж;
 - терроризм.
4. Неожиданные внешние эффекты:
 - экологические;
 - социальные.
5. Срывы:
 - в создании необходимой инфраструктуры;
 - из-за банкротства подрядчиков по проектированию, снабжению, строительству и т.д.;
 - в финансировании;
 - из-за ошибок в определении целей проекта;
 - из-за неожиданных политических изменений.

Внешнепредсказуемые риски

1. Рыночный риск в связи с:

- ухудшением возможности получения сырья;
 - повышением стоимости сырья;
 - изменением требований потребителей;
 - экономическими изменениями;
 - усилением конкуренции;
 - потерей позиций на рынке;

нежеланием покупателей соблюдать торговые правила.

2. Операционные:

- невозможность поддержания рабочего состояния элементов проекта;
- нарушение безопасности;
- отступление от целей проекта.
- Недопустимые экологические воздействия.
- Отрицательные социальные последствия.
- Изменение валютных курсов.
- Нерасчетная инфляция.
- Налогообложение.

Внутренние нетехнические риски

Срывы планов работ из-за:

- недостатка рабочей силы;
 - нехватки материалов;
 - поздней поставки материалов;
 - плохих условий на строительных площадках;
 - изменения возможностей заказчика проекта, подрядчиков;
 - ошибок проектирования;
 - ошибок планирования;
 - недостатка координации работ;
 - изменения руководства;
 - инцидентов и саботажа;
 - трудностей начального периода;
 - нереального планирования;
- слабого управления.

2. Перерасход средств из-за:

- срывов планов работ;
- неправильной стратегии снабжения;
- неквалифицированного персонала;
- переплат по материалам, услугам и т.д.;
- параллелизма в работах и нестыковок частей проекта;
- протестов подрядчиков;
- неправильных смет;
- неучтенных внешних факторов.

Технические риски:

- Изменение технологии.
- Ухудшение качества и производительности производства, связанное с проектом.

Специфические риски технологии, закладываемой в проект.

4. Ошибки в проектно-сметной документации.

Правовые риски

- Лицензии.
- Патентное право.
- Невыполнение контрактов.
- Судебные процессы с внешними партнерами.
- Внутренние судебные процессы.
- Форс-мажор (чрезвычайные обстоятельства).

Страхуемые риски

1. Прямой ущерб имуществу:
 - транспортные инциденты;
 - оборудование;
 - материалы;
 - имущество подрядчиков.
2. Косвенные потери:
 - демонтаж и передислокация поврежденного имущества;
 - перестановка оборудования;
 - потери арендной прибыли;
 - нарушение запланированного ритма деятельности;
 - увеличение необходимого финансирования.

Риски, страхуемые в соответствии с нормативными документами посторонним лицам:

- нанесение телесных повреждений;
- повреждение имущества;
- ущерб проекту вследствие ошибок проектирования и реализации.

Но на практике менеджеры, работающие с недвижимостью выделяют свою классификацию:

I. Рыночные риски (бизнес-риски, коммерческие риски), связанные с спецификой сферы предпринимательской деятельности и влиянием на нее макроэкономических и региональных факторов.

Как известно, любой объект недвижимости имеет юридическую физическую и экономическую определенность. При этом любая операция с недвижимостью происходит в рамках определенных территориальных образований с присущими им административными правилами и процедурами. Соответственно можно выделить следующие источники рыночных рисков:

1). Юридические (возможность утраты права собственности, образования убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов появления претензий третьих лиц, наличие не выявленных обременений объекта и пр.);

Специфика экономико-правового оборота недвижимости, многоступенчатость сделок с недвижимостью требуют особого внимания к юридической стороне сделок. Это особенно важно, поскольку еще не закончено формирование законодательной базы операций с недвижимостью,

ряд нормативных документов противоречит друг другу, при проведении сделок не всегда точно определен состав передаваемых прав на недвижимость, не развита система регистрации прав на недвижимость и перехода этих прав. Как показывает опыт становления рынка недвижимости, причиной возникновения последующих претензий по сделкам, судебных исков часто является низкий уровень юридического анализа при проведении сделок, невозможность получения полной информации.

Тщательность юридического исследования, сотрудничество со страховыми компаниями позволят снизить вероятность этих рисков, предотвратить значительную часть из них.

Юридические риски можно условно разделить на две группы:

а) к первой относятся риски, связанные с оспоримостью третьими лицами права собственности на объект, который является предметом сделки. Например, если приобретаемая квартира неоднократно участвовала в сделках после приватизации, и суд по тем или иным причинам (а таких причин может быть великое множество) признал какую-либо из сделок недействительной, то и последняя сделка автоматически может быть признана недействительной.

Знание предыстории приобретаемой квартиры является необходимым условием того, чтобы принять решение о ее приобретении. При этом нужно учитывать, что гражданское законодательство устанавливает 10-летний срок исковой давности для заключенных сделок.

б) ко второй группе относятся риски, связанные с правовой грамотностью представителей фирмы (менеджеров и агентов), которые помогают вам организовать проведение сделки, и юридической корректностью составления бесчисленного числа документов, которые вам будет предложено подписать.

Этот вид рисков определяется технологией проведения конкретной сделки с недвижимостью. Тут необходимо руководствоваться тем, что не бывает универсальных договоров. Каждая сделка уникальна, и ее уникальность должна быть отражена во всех договорах, заключаемых как в агентстве недвижимости, так и у нотариуса. Все, о чем договорились стороны сделки, включая даже мелочи, должно найти свое отражение в договорной документации.

2). Экономические риски, возникающие при совершении сделок недвижимостью, связаны с изменением рыночной ситуации.

Это изменение может найти проявление в целом ряде факторов - в изменении спроса под влиянием снижения деловой активности или доходов населения, росте цен на материалы и оборудование, в появлении альтернативных предложений на рынке (например, рост предложения аренды помещений как альтернатива приобретению в собственность), в увеличении предложения конкурирующими фирмами и т.д. Возможность предотвращения и снижения степени вероятности потерь компании (фирмы) в связи существованием экономических рисков во многом зависит от глубины проработки принимаемых экономических решений,

постоянного изучения ситуации на рынке, наличия системы альтернативных поставок и пр.

Риски могут возникнуть по следующим причинам:

недостаточно представительный анализ ситуации на рынке по аналогичным сделкам и проектам;

неверное истолкование имеющихся данных;

необъективное отношение к данным.

Недостатки экономического анализа могут усиливаться за счет непродуманных организационно-экономических решений (например, неправильный выбор организационной структуры управления фирмой или проектом), что повышает вероятность потерь.

3). Архитектурно-строительные (неправильный выбор места реализации проекта, его несоответствие окружающей застройке, ошибки в конструктивных решениях, неверный выбор материалов, неточное определение планировки квартир или иного объекта), как правило, связаны с недостаточно детальной проработкой проектов сооружения и развития объектов недвижимости, слабостью их технической экспертизы. В эту категорию рисков входят и технологические риски, которые в значительной мере обусловлены спецификой места реализации проектов. Так, при реализации ряда проектов развития объектов недвижимости их организаторы столкнулись с необходимостью укрепления грунтов и фундаментов, производства дополнительных работ по сохранению соседних зданий. Имели место случаи, когда реализация фантазий собственников отдельных квартир при перепланировке помещений, создании дополнительных удобств (ванных комнат, бассейнов и т.п.) приводила к превышению допустимых нагрузок на несущие конструкции зданий, что создавало аварийную обстановку. При принятии решений о развитии объекта недвижимости особенно важен учет технологических рисков, но нередко с ними сталкиваются и при совершении операций на вторичном рынке.

4). Административные риски. Нередки случаи, когда в ходе реализации проектов существенно меняются условия, выполнения которых требуют органы местного управления (налоговый режим, требования по выполнению обязательств по развитию городской инфраструктуры, условия подключения к инженерным сетям и т.д.). Очень важно поэтому на стадии получения разрешений на строительство, реконструкцию, перепланировку и т., добиваться точного определения обязательств, которые должны быть выполнены организатором инвестиционного проекта, и их документального подтверждения.

II. Финансовые риски, как обусловленные общим состоянием экономики.

Финансовые риски могут быть разделены на несколько групп:

1. Риски, вытекающие из общего состояния и изменений в финансовой системе (изменения процентных ставок по кредитам, введение ограничений на колебание валютного курса, изменения в темпах инфляции

по сравнению с прогнозируемыми, изменение доходности альтернативных вариантов инвестирования, например, доходности по государственным корпоративным ценным бумагам).

2. Риски, обусловленные тем или иным вариантом, избранным компанией (фирмой) для финансирования ее деятельности, степенью проработки ею финансовых решений. Например, выбор кредита источника финансирования проекта является более рискованным вариантом по сравнению с выпуском обычных акций, так как предполагает выплату основного долга и процентов по определенному графику, чего нет при выпуске акций. В то же время выпуск акций без уверенности и возможности их размещения может оказаться более дорогим инструментом финансирования, чем кредитные ресурсы.

3. Риски, возникающие в связи с ошибками при финансовых расчетах.

Например, ошибки при составлении плана поступлений и расходов финансовых ресурсов могут привести к неплатежеспособности компании (фирмы) на каком-либо этапе проекта или сделки, что потребует привлечения более дорогих ресурсов, если вообще это будет возможным. Присутствуя практически при всех операциях с недвижимостью, указанные риски в то же время играют различную роль в зависимости от сетей рынка или сферы деятельности.

Ш. Производственные (хозяйственные) риски, относящиеся к уровню фирмы и определяемые качеством ее деятельности.

Выше квалифицированы практически все риски, с которыми может столкнуться любой инвестор, вкладывающий средства в недвижимость.

Управление рисками

Управление рисками - это процессы, связанные с идентификацией, анализом рисков и принятием решений, которые включают максимизацию положительных и минимизацию отрицательных последствий наступления рисков событий.

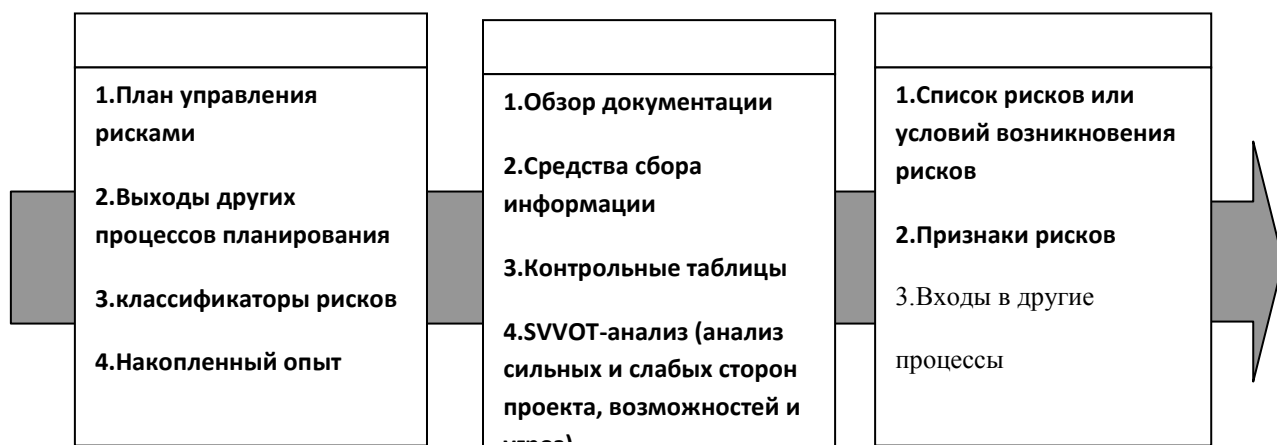
Процесс управления рисками обычно включает выполнение следующих



процедур:

- планирование управления рисками - выбор подходов и планирование деятельности по управлению рисками:

- идентификация рисков - определение рисков, способных повлиять на проект, и документирование их характеристик:



- качественная оценка рисков - качественный анализ рисков и условий их возникновения с целью определения их влияния на успех проекта:

- количественная оценка - количественный анализ вероятности возникновения и влияния последствий рисков на проект:



- планирование реагирования на риски - определение процедур и методов по ослаблению отрицательных последствий рисков событий и использованию возможных преимуществ;

- мониторинг и контроль рисков - мониторинг рисков, определение остающихся рисков, выполнение плана управления рисками и оценка эффективности действий по минимизации рисков.

Все эти процедуры взаимодействуют друг с другом, а также с другими процедурами. Каждая процедура выполняется, по крайней мере, один раз в

каждом проекте. Несмотря на то, что процедуры, представленные здесь рассматриваются как дискретные элементы с четко определенными характеристиками, на практике они могут частично совпадать и взаимодействовать.

Риски зависят от специфики инвестиционного проекта, доходности, стабильности на данном рынке.

Рассмотрим основные риски, связанные с финансированием недвижимости:

Кредитный риск – потери, если заемщик не производит платежей.

Кредитный риск связан с потерями в случаях, если заемщик не в состоянии производить платежи по кредиту или если стоимость заложенного имущества недостаточна для погашения обязательств заемщика перед кредитором. Платежеспособность заемщика определяется соотношением дохода заемщика и величины ставки процента по кредиту.

Управление кредитным риском осуществляется путем тщательного анализа объекта залога, платежеспособности заемщика и выработкой рекомендаций по приемлемой величине кредита.

2. Риск процентных ставок – вероятность того, что ставка по кредиту корректируется реже, чем по привлеченным средствам в условиях роста процентных ставок.

Риск процентных ставок – это снижение прибыли кредитного учреждения вследствие негативного непредвиденного изменения уровня процентных ставок. Это потенциальные потери, вызванные финансированием при несбалансированности периодического пересмотра процентных ставок по кредитам и заемным средствам.

Пути управления таким риском: финансирование с помощью ценных бумаг с одинаковым сроком погашения и использование кредиторами при расчете платежей по кредиту различных методов их индексации с учетом инфляции и доходов заемщика.

3. Риск досрочного погашения – потери при досрочном погашении кредита с фиксированной ставкой процента.

Риск досрочного погашения – это потенциальные потери при реинвестировании, которые вызваны ранним погашением ипотечного кредита с фиксированной ставкой процента. Риск возникает также в связи с потерями при финансировании кредитов, ставки процента по которым определяются перед началом финансирования. Такой риск называют риском предварительных обязательств.

Заемщик получает право погашения кредита до окончания кредитного договора, а кредитор в свою очередь имеет возможность периодически изменять ставку процента по кредиту с изменяющейся процентной ставкой.

4. Риск ликвидности – вероятность того, что кредитору для платежей по своим обязательствам будет недостаточно средств, получаемых в качестве погашения задолженности по выданным кредитам.

Риск ликвидности связан с недостаточностью поступления платежей по займам для исполнения текущих обязательств кредитора, возникает в связи с

трудностями мобилизации наличных средств путем продажи активов по рыночным ценам или близким к ним. Управление риском ликвидности требует проведения ряда финансовых операций. Рассчитывается поток наличности для определения потребности банка в наличных средствах и разрабатывается стратегия мобилизации наличных средств с определением источников и затрат. Снижение риска ликвидности непосредственно связано с развитием вторичного рынка ипотечных кредитов, созданием условий для привлечения долгосрочных ресурсов в данную сферу, обеспечением рефинансирования выданных ипотечных кредитов.

5. Риск изменения условий мобилизации фондов – потери в случае уменьшения стоимости фондов (базовой ставки) при кредитовании с фиксированной надбавкой (относительно базовой ставки).

Риск изменения условий мобилизации фондов возникает при долгосрочном кредитовании при переменной процентной ставке. В данном случае процентная надбавка по кредиту фиксирована, а процентная надбавка по заемным средствам – переменна.

Риском изменения условий мобилизации фондов можно управлять посредством финансирования кредитов долгосрочными долговыми обязательствами с плавающей процентной ставкой.

Наряду с вышеперечисленными существуют специфические риски.

При финансировании инвестиций следует учесть риски, присущие инвестициям в недвижимость, требующим значительного объема капиталовложений, при этом они долгосрочны и подвержены большому влиянию факторов риска, чем инвестиции в другие сферы экономики.

Риск, связанный с инвестициями в недвижимость, - специфический риск, обусловленный уникальными особенностями недвижимости: низкая ликвидность, большие затраты денег и времени на совершение сделок, необходимость качественного управления. При инвестировании в недвижимость нужно учитывать возможное снижение доходности инвестиционного проекта относительно проектной, превышение фактических расходов над ранее ожидаемыми, невозможность завершения инвестиционного проекта из-за непредвиденного чрезмерного роста цен на материалы, невозможность продать построенный объект по запланированной ранее более высокой цене, подверженность элементов недвижимости риску уничтожения.

Источники риска инвестиций в недвижимость: тип недвижимости, спрос и предложение на рынке, местоположение, соблюдение условий аренды, износ объектов, законодательное регулирование и изменение налогообложения, инфляция, реинвестирование.

Риск типа недвижимости зависит от спроса и предложения.

Риск местоположения более широк, так как он включает и риск типа недвижимости.

Арендный риск связан с тем, что арендатор не может заплатить всю сумму арендной платы, предусмотренную договором. Этот риск более значим для недвижимости с единственным арендатором.

Риск износа объектов заключается в том, что доходность недвижимости может снизиться за счет физического износа и старения.

Риск законодательного регулирования и изменения налогообложения связан с тем, что потребуются значительные расходы при повышении ставок налогообложения.

Риски инфляции и реинвестирования оказывают меньшее влияние на инвестиции в недвижимость, чем другие вышеперечисленные.

Использование заемного капитала при финансировании инвестиций в недвижимость означает использование долгосрочных обязательств по закладным.

Заемные капиталы, инвестированные в недвижимость, имеют те же виды рисков, что и собственные капиталы. Существуют два дополнительных риска заемного капитала, инвестированного в недвижимость:

риск дефицита обслуживания долга.

Данный риск связан с тем, что владельцу собственности, возможно, не удастся своевременно сделать требуемые выплаты по обслуживанию долга. В этом случае недвижимость, вероятнее всего, конфискуют в пользу кредитора. Поэтому изменение ситуации на рынке или в месторасположении может привести к потере недвижимости, финансируемой за счет заемного капитала.

риск большого одноразового рефинансирования.

Данный риск – риск невозможности рефинансировать крупную одноразовую выплату в счет погашения задолженности по закладной. Он также может привести к потере собственности.

Положительный момент, связанный с инвестициями в недвижимость: если рост доходности облигаций происходит в результате роста инфляции, то этот же рост инфляции будет отражаться на ожиданиях инвесторов относительно роста арендной платы, и доходность инвестиций в недвижимость будет иметь тенденцию оставаться более стабильной, чем доходность долгосрочных облигаций.

Методы предупреждения и снижения рисков

Основные методы регулирования рисков применительно к недвижимости:

Организационные схемы:

1.1. Распределение риска между участниками.

Инициативное стремление собственника разделить некоторым образом риск между партнерами – различными группами участников делового взаимодействия.

Схемы, алгоритмы разделения могут быть различными:

- от самой простой (паритетное разделение);

- до более сложной: сделать ответственными за риск или большую долю ответственности возложить на тех участников делового взаимодействия (бизнес-проекта), которые в состоянии лучше других оценивать и

контролировать риски. Причем это будет связано с требованиями обеспечить участников достоверной информацией о профессиональном уровне лиц в управлении рисками.

Распределение риска реализуется при разработке финансового плана бизнес-проекта и контрактных документов о взаимодействиях участников. Распределение может производиться на качественном уровне, а также сопровождаться количественными оценками.

Качественное распределение риска реализуется в совместном решении участников бизнес-проекта. В центре решения – характер внутренних и внешних взаимодействий участников.

Для количественных оценок схем распределения риска необходимо привлекать расчетные средства: финансовую модель проекта, сетевые графики, дерево решений. Причем необходимо помнить о противоречиях интересов продавца и покупателя, собственника и арендатора, заказчика и исполнителя.

1.2. Передача риска осуществляется в полном объеме другому участнику проекта, в том числе, партнеру. Это возможно в ситуациях, когда лицо-инициатор передачи риска не способно в силу финансовых обстоятельств, нести ответственность по риску.

Избежание риска – это отражение стиля управления.

Каждая схема реализуется через соответствующую систему контрактов, где отражая все названные организационные условия управления и адресное разделение ответственности за возможно возникающие риски.

2. Организационно-финансовые схемы:

2.1. Диверсификация риска.

Для управления недвижимостью задача состоит в поиске путей снижения суммарного риска при удовлетворяющем уровне доходов. Характерно, что риски вложений могут быть связаны с риском всего портфеля в целом. Поскольку на практике проекты, включаемые в портфель в чем-то различны, а их риски не аддитивны, коэффициент корреляции отдельных проектов и портфеля в целом всегда менее единицы. Таким образом, интегральный риск портфеля может быть уменьшен, в том числе, по сравнению с самым рискованным проектом.

2.2. Страхование риска.

Страхование риска – это передача риска третьему лицу в обмен на установленное вознаграждение. Такая передача риска адресована специальной лицензированной страховой компанией и является возмездной операцией (выплачиваются страховые взносы, премии). При этом страховщик принимает на себя все согласованные договором страхования риски страхователя.

Для рисков, связанных с управлением недвижимостью, ведущее место принадлежит статьям и положениям, связанным с имущественным страхованием, а также со страхованием договорной ответственности и предпринимательского риска.

Страховщик вправе самостоятельно определять размер страховой премии и графики выплат страховых взносов. Размер страховой суммы при страховании имущества или предпринимательского риска в общем случае не должен превышать их действительной стоимости.

2.3. Гарантийные схемы по исполнению обязательства:

а) Банковские гарантии.

Поручительство и банковская гарантия обеспечивают надлежащее исполнение финансовых обязательств заемщика перед кредитором.

За выдачу банковской гарантии на оговоренную денежную сумму заемщик уплачивает банку-гаранту соответствующее вознаграждение. При этом гарантом может быть только банк или иное кредитное учреждение, имеющее лицензию на свершение банковских операций, включая операцию банковской гарантии.

б) Залог.

Эффективной схемой обеспечения гарантий кредитором является залог или ипотека. Кредитор-залогодержатель имеет право удовлетворить свои требования в случае наступления рискованного события (неисполнения обязательств) за счет стоимости заложенного имущества. Оценка имущества является одним из основных условий договора залога и проводится по согласованию сторон по рыночным ценам.

Предметом гарантии-залога может быть как собственно имущество, так и имущественные права. При переходе прав собственности на заложенное имущество к другому лицу право залога сохраняет силу. Подобное обременение безусловно изменяет, уменьшает цену такой сделки.

2.4. Введение расчетного запаса.

Цель введения расчетного запаса – это своеобразное повышение надежности предварительных финансовых оценок бизнес-проектов:

а) изменяя в различных сериях расчетов значение показателя дисконтирования, учитываем степень возможного риска проекта и пытаемся оценить его влияние на проект. Повышение ставки дисконтирования в расчетах эффективности проекта адекватно формированию определенного расчетного запаса, увеличению надежности результатов;

б) благодаря увеличению ставки дисконтирования с учетом инфляции;

в) для увеличения надежности получаемых результатов эффективности бизнес-проекта в финансовой схеме расчетов необходимо добавить некоторый объем резервных средств в связи с непредвиденными расходами.

2.5. Регулярный пересмотр условий заключенного договора осуществляется и проводится с учетом уровней ставок арендной платы, сроков и объемов поэтапно возвращаемых кредитов, отсрочек предоставленных налоговых льгот, оценки объекта недвижимости, произведенной в целях его налогообложения или страхования. Причинами являются колебания рыночных цен, конъюнктуры спроса и предложения, существенные изменения экономической и социально-политической ситуации, возросшие темпы инфляции, непредвиденные эволюции реформ, корректировки в законодательных и нормативных актах.

Для предупреждения рискованных ситуаций целесообразно заранее в тексте договора предусмотреть возможность или даже обязательность регулярных пересчетов важнейших показателей финансового взаимодействия.

2.6. Предварительный поиск клиентов и предоплата.

Одним из наиболее рискованных элементов в проектах развития коммерческой недвижимости является проблема будущей эффективной реализации готового объекта.

Активный предварительный поиск клиентов, арендаторов, покупателей и заключение с ними сделок до завершения строительства объекта является мощным стабилизирующим, антирисковым средством. Кроме того, предоплата значительно укрепляет для застройщика финансовую схему проекта.

3. Частные риски.

К числу частных рисков целесообразно отнести, прежде всего, риски нежизнеспособности проекта, финансовые риски в соответствии с компонентами разрабатываемого бизнес-плана проекта (налоговый и кредитный риски, риски реализации результатов проекта, включая риск незавершенного строительства и т.д.)

Среди других возможных методов и мер по решению проблемы предотвращения и снижения рисков следовало бы назвать:

- совершенствование управления в целом, научиться управлять «хорошо»;
- применение современных приемов бизнес-администрирования и активных связей с общественностью, связанных с социальными конфликтами и экологическими рисками;
- повышение профессиональной квалификации управляющих и исполнительных кадров;
- развитие и грамотное использование правовой среды, экономических механизмов управления, а также современных информационных технологий и мультимедийных средств и т.д.

Риски, которые поддаются минимизации в процессе управления недвижимостью:

риск ликвидности – риск того, что по окончании строительства возникнут проблемы с реализацией объекта недвижимости в связи с тем, что потребительские качества предлагаемого к реализации здания не будут соответствовать требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам на рынке;

риск снижения доходности – возникает если собственник не может обеспечить запланированный уровень арендных ставок на сдаваемые в аренду площади, так как управление объектом недвижимости осуществляется неэффективно;

риск имущественного ущерба – это риск потери имущества вследствие неправильной эксплуатации, несоблюдения норм безопасности и.д. Самый простой пример – неисправность в технических и технологических системах здания, или недостаточное количество и квалификация обслуживающего

персонала, обеспечивающего комплексный сервис по обслуживанию объекта;

риск упущенной выгоды – это риск недополучения прибыли в результате неосуществления каких-либо мероприятий, которые могли бы эту прибыль обеспечить (например, ошибки планировки, приводящие к потере стратегических клиентов).

Риск возможных сбоев в предоставлении услуг.

Серьезные операторы рынка юридически принимают на себя ответственность за вероятные сбои. В их составе – управления и департаменты технической поддержки, а на вооружении сертифицированных специалистов – отточенные действия по выявлению и устранению неполадок.

Риск, связанный с обесценением переданного в управление имущества, несет учредитель доверительного управления (собственник имущества), поскольку передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Риски учредителя доверительного управления, связанные с доверительным управлением, учитываются учредителем доверительного управления – кредитной организацией при расчете обязательных нормативов, а также при формировании резервов на возможные потери в порядке, установленном нормативными актами Национального Банка.

Формирование антирисковой политики

Одной из важнейших задач в системе регулирования рисков является формирование антирисковой политики. При этом в качестве антирисковой политики рассматривается обоснованный набор методов и схем предотвращения рисков и снижения возможного ущерба, сформированный последовательно для всех планируемых этапов деловой активности с конкретными объектами недвижимости.

Алгоритм формирования антирисковой политики можно изложить поэтапно следующим образом:

I. Определить этапы жизненного цикла управляемого объекта и состав факторов риска для каждого этапа жизненного цикла; ранжировать факторы внутри каждого этапа, выделив наиболее важные для последующего анализа, оценки и выбора мер по предотвращению рисков и снижению уровня возможных ущербов.

II. Провести расчетный анализ и оценку уровней риска и ущербов для каждого выделенного фактора риска каждого этапа жизненного цикла.

III. Определить антирисковые мероприятия для каждого из факторов риска:

а) под затратами – дополнительные расходы на реализацию антирисковых мероприятий для данного фактора;

б) под результатами – размеры того уровня риска предотвращение которого ожидается за счет реализации выбранных мероприятий.

IV. По результатам оценки эффективности отдельных мер интегрировать необходимый набор антирисковых мер для каждого этапа и жизненного цикла в целом.

Исключить риски полностью невозможно, некоторые из них необходимо просто принять. Но вполне возможно существенно снизить степень риска, и здесь может помочь следующая общая схема управления рисками: выявление рисков, возможных при проведении той или иной сделки или операции с недвижимостью; качественный и количественный анализ рисков (определение причин рисков и факторов увеличения вероятности их наступления, зон риска, т.е. этапов сделки, на которых риск возникает; определение возможных размеров потерь, вызываемых тем или иным риском); определение возможностей снижения риска и затрат, необходимых для его предотвращения; разработка и осуществление мероприятий, позволяющих предотвратить риски, снизить вероятность их наступления или возможный объем потерь; контроль над проведением необходимых изменений в механизм их реализации.

Разработаны специальные методики и процедуры, позволяющие отобрать и проранжировать факторы риска, смоделировать процесс реализации проекта, оценить с определенной вероятностью последствия возникновения неблагоприятных ситуаций, подобрать методы снижения их воздействия, проследить за фактическими параметрами проекта в ходе его осуществления и, наконец, скорректировать их (параметры) в нужном направлении.

Совокупность этих методов принято называть управлением риском. Они являются полезным инструментом, с помощью которого анализ проектов становится глубже, в инвестиционное решение – эффективнее.

Что такое юридическая экспертиза? Юридическая экспертиза оспоримости прав собственности на объекты недвижимости является преемственной мерой, позволяющей определить «качество» права собственности на объект его нынешнего владельца и еще до совершения сделки принять решение о приобретении или отказе о приобретении объекта недвижимости. В ходе юридической экспертизы выявляются дефекты права собственности, определяется круг третьих лиц, которые могут быть потенциальными истцами по оспариванию права собственности на объект, а также даются практические рекомендации, как устранить выявленные дефекты (в том случае, если это возможно).

Опыт проведения юридических экспертиз показывает, что достаточно большого числа проблем можно избежать, если своевременно узнать, какова "начинка" выбранной квартиры. Нередкой бывает ситуация, когда по результатам юридической экспертизы приходится рекомендовать клиенту отказаться от выбранного им объекта недвижимости.

Немалое количество риэлтерских фирм декларируют всестороннюю проверку предыстории приобретаемой квартиры, подразумевая под этим получение архивной справки о регистрации. На самом деле юридическая

экспертиза - это комплексная работа по сбору информации из различных источников, лишь одним из которых может быть паспортно-визовая служба, и проверка этой информации на наличие противоречий, последующий юридический анализ правового статуса объекта недвижимости квалифицированным адвокатом.

Практически во всем мире, несмотря на существенные различия в культурных традициях и законодательстве, применяется типовая схема проведения сделок с жилой недвижимостью. Продавец заключает договор на оказание услуг по продаже с брокером или брокерской фирмой, которые помогают найти покупателя. Условия договора купли-продажи, способ расчетов и другие детали, связанные с отчуждением, согласуют юрист продавца и юрист покупателя, которые и готовят проект договора купли-продажи. Лишь после этого продавец и покупатель подписывают договор. Такая, выверенная схема сложилась неспроста и достаточно хорошо обоснованна. Брокер получает вознаграждение за проведенную работу лишь после того, как сделка состоялась, что, безусловно, свидетельствует о его заинтересованности провести сделку независимо от возможных юридических "шероховатостей", которые ей могут сопутствовать. Юрист представляет интересы клиента, и его основной задачей является не спасти любой ценой сделку, а спасти любой ценой своего клиента от возможных проблем в будущем.

Представление юристом интересов своего клиента (будь то продавец или покупатель) на всех этапах подготовки и проведения сделки – это и есть правовое сопровождение сделки с недвижимостью. При сопровождении сделки юристом проводится согласование с агентством недвижимости условий договора на оказание услуг, выбирается безопасная и юридически корректная схема расчетов, готовится проект договора купли-продажи, а также решается еще целый ряд не менее значительных задач.

2. РИСКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ И РАССМОТРЕНИЕ ИХ НА ПРИМЕРЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ

2.1 Риски при операциях с недвижимостью

В операциях с недвижимостью риск может проявляться в более низкой, чем планировалось ранее, цене при продаже недвижимости; в более высоком, чем предполагалось, уровне операционных расходов при управлении недвижимостью; в снижении фактической рентабельности инвестиционного проекта по сравнению с проектной и даже в утрате собственности — как в связи с разрушением самого «тела» недвижимости, так и по причине потери прав на недвижимость. Масштабы таких рисков могут быть весьма различны: от потери дохода или его части до полной утраты инвестируемых средств или собственности.

Что же является причиной рисков? Представление об этом может дать общая классификация рисков, в соответствии с которой можно выделить:

рыночные риски (бизнес-риски, коммерческие, систематические риски), связанные со спецификой сферы предпринимательской деятельности и влиянием на нее макроэкономических и региональных факторов;

производственные (хозяйственные, несистематические) риски, относящиеся к уровню фирмы и определяемые качеством ее деятельности;

финансовые риски, как обусловленные общим состоянием финансовой системы в стране, так и возникающие в связи с принятием компанией (фирмой) тех или иных решений относительно финансирования ее деятельности.

Целесообразно рассмотреть общую классификацию рисков применительно к сфере недвижимости, начав с рыночных рисков.

Как известно, любой объект недвижимости имеет юридическую, физическую и экономическую определенность. При этом любая операция с недвижимостью происходит в рамках определенных территориальных образований с присущими им административными правилами и процедурами. Соответственно можно выделить следующие источники рыночных рисков:

юридические (возможность утраты права собственности, образования убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов, появления претензий третьих лиц, наличие не выявленных обременений объекта и пр.);

экономические (макроэкономические изменения и изменения в состоянии региональной экономики, изменения в состоянии и тенденциях спроса и предложения на рынке, появление конкурирующих фирм или новых изделий и т.д.). Остановимся на этом подробнее. Специфика экономико-правового оборота недвижимости, многоступенчатость сделок с недвижимостью требуют особого внимания к юридической стороне Переделок. Это особенно важно в отечественных условиях, где еще не закончено формирование законодательной базы операций с недвижимостью, ряд нормативных документов противоречит друг другу, при проведении сделок не всегда точно определен состав, передаваемых прав на недвижимость, слабо развита система регистрации прав на недвижимость и перехода этих прав. Как показывает опыт становления рынка недвижимости в Казахстане, причиной возникновения последующих претензий по сделкам, судебных исков часто является низкий уровень юридического анализа при проведении сделок, невозможность получения полной информации о правовом статусе недвижимости и правах третьих лиц.

Тщательность юридического исследования, сотрудничество со страховыми компаниями позволят снизить вероятность этих рисков, предотвратить значительную часть из них;

архитектурно-строительные (неправильный выбор места реализации проекта, его несоответствие окружающей застройке, ошибки в конструктивных решениях, неверный выбор материалов, неточное определение планировки квартир или иного объекта), как правило, связаны с недостаточно детальной проработкой проектов сооружения и развития

объектов недвижимости, слабостью их технической экспертизы. В эту категорию рисков входят и технологические риски, которые в значительной мере обусловлены спецификой места реализации проектов, строительства. Так, при реализации ряда проектов развития недвижимости в Москве их организаторы столкнулись с необходимостью укрепления грунтов и фундаментов, производства дополнительных работ по сохранению соседних зданий. Имели место случаи, когда реализация фантазий собственников отдельных квартир при перепланировке помещений, создании дополнительных удобств (ванных комнат, бассейнов и т.п.) приводила к превышению допустимых нагрузок на несущие конструкции зданий, что создавало аварийную обстановку. При принятии решений о развитии недвижимости особенно важен учет технологических рисков, но нередко с ними сталкиваются и при совершении операций на вторичном рынке;

административные риски, которые имеют особое значение. Нередки случаи, когда в ходе реализации проектов существенно меняются условия, выполнения которых требуют органы местного управления или федеральные власти (налоговый режим, требования по выполнению обязательств по развитию городской инфраструктуры, условия подключения к инженерным сетям и т.д.). Очень важно, поэтому на стадии получения разрешений на строительство, реконструкцию, перепланировку и т.д. добиваться точного определения обязательств, которые должны быть выполнены организатором инвестиционного проекта, и их документального закрепления;

экономические риски, возникающие при совершении сделок с недвижимостью, связаны, прежде всего, с изменением рыночной ситуации. Это изменение может найти проявление в целом ряде факторов – в изменении спроса под влиянием снижения деловой активности или доходов населения, в росте цен на материалы и оборудование, в появлении альтернативных предложений на рынке (например, рост предложения аренды помещений как альтернатива приобретения в собственность), в увеличении предложения конкурирующими фирмами и т.д. Возможность предотвращения или снижения степени вероятности потерь компании (фирмы) в связи с существованием экономических рисков во многом зависит от глубины проработки принимаемых экономических решений, постоянного изучения ситуации на рынке, наличия системы альтернативных поставок и пр.

Внешние экономические риски — постоянный спутник любого бизнеса, в том числе и бизнеса на рынке недвижимости, но степень их вероятности существенно зависит от качества деятельности компании (фирмы), которая и сама может быть источником рисков. В частности, риски могут возникнуть по следующим причинам:

- недостаточно представительный анализ ситуации на рынке по аналогичным сделкам и проектам;
- неверное истолкование имеющихся данных;
- необъективное отношение к данным;

- необоснованное перенесение прошлого опыта на будущие периоды без учета изменяющейся среды и т.д.

Нужно отметить, что пренебрежение экономическим анализом – достаточно распространенное явление в современном бизнесе и бизнесе на рынке недвижимости. Так, несмотря на наличие многочисленных методик и программ анализа эффективности инвестиционных проектов, они оказываются малодейственными из-за недостаточного внимания к изучению ситуации на рынке. Дело ограничивается зачастую необъективными или неполноценными данными, собственным опытом и опытом ближайшего окружения. Нередко анализ ограничивается изучением рыночной конъюнктуры без исследования факторов, влияющих на ее изменение.

Например, тенденции спроса и предложения на рынке недвижимости определяются в значительной мере демографической ситуацией, миграцией населения, общим предпринимательским климатом, уровнем ставок налогообложения, длительностью процедур сделок и пр. Влияние этих факторов не сиюминутно, но не принимать их в расчет нельзя. А это случается довольно часто.

Недостатки экономического анализа могут усиливаться за счет непродуманных организационно-экономических решений (например, неправильный выбор организационной структуры управления фирмой или проектом), что повышает вероятность потерь.

В конечном счете все виды рисков так или иначе имеют финансовое измерение, либо увеличивая затраты по проекту или сделке, либо снижая доход, либо приводя к превышению запланированных сроков инвестирования, либо в предельном случае – к утрате не только дохода, но и капитала.

Как показывает анализ, финансовые риски могут быть разделены на несколько групп:

1. Риски, вытекающие из общего состояния и изменений в финансовой системе (изменения процентных ставок по кредитам, введение ограничений на колебание валютного курса, изменения в темпах инфляции по сравнению с прогнозируемыми, изменение доходности альтернативных вариантов инвестирования, например, доходности по государственным корпоративным ценным бумагам).

2. Риски, обусловленные тем или иным вариантом, избранным компанией (фирмой) для финансирования ее деятельности, степенью проработки ею финансовых решений. Например, выбор кредита как источника финансирования проекта является более рискованным вариантом по сравнению с выпуском обычных акций, так как: предполагает выплату основного долга и процентов по определенному графику, чего нет при выпуске акций. В то же время выпуск акций без уверенности в возможности их размещения может оказаться более дорогим инструментом финансирования, чем кредитные ресурсы.

3. Риски, возникающие в связи с ошибками при финансовых расчетах. Например, ошибки при составлении плана поступлений и расходов

финансовых ресурсов могут привести к неплатежеспособности компании (фирмы) на каком-либо этапе проект или сделки, что потребует привлечения более дорогих ресурсов, если вообще это будет возможным.

Присутствуя практически при всех операциях с недвижимостью, указанные риски в то же время играют различную роль зависимости от сегмента рынка или сферы деятельности.

Так, для первичного рынка большое значение имеют экономические, производственные и технологические риски; для вторичного рынка существенно важнее и характернее юридические риски. Это отчасти связано с уровнем юридической проработки проблем субъектами сделок. На первичном и вторичном рынках в основном оперируют юридические лица, обладающие необходимыми квалифицированными специалистами. На вторичном рынке основные субъекты-физические лица, и юридические просчеты возможны в большей степени, что главным образом обусловлено тем, что на первичном рынке объект только создается, и с ним не могло быть прошлых сделок, в то время как количество сделок с объектом на вторичном рынке может быть весьма значительным. В современных условиях, при существующей практике привлечения дольщиков риски, связанные с качеством прав на «долю» в объекте, тоже весьма существенны.

Можно также говорить о различиях в рисках применительно к разным сферам деятельности на рынке недвижимости.

В реальной экономической практике все группы рисков взаимосвязаны и часто переплетаются друг с другом. Так, при существенном ограничении платежеспособного спроса отсутствие исследований состояния и тенденций спроса и предложения на рынке, пренебрежительное отношение к вопросам финансового планирования могут привести к гораздо более серьезным последствиям, чем в ситуации его стабильности или тем более роста.

Как преодолеваются риски? Исключить их полностью, очевидно, невозможно, некоторые из них необходимо просто принять. Но вполне возможно существенно снизить степень риска, и здесь может помочь следующая общая/схема управления рисками:

- выявление рисков, возможных при проведении той или иной сделки или операции с недвижимостью;
- качественный и количественный анализ рисков (определение причин рисков и факторов увеличения вероятности их наступления, зон риска, т.е. этапов сделки, на которых риск возникает; определение возможных размеров потерь, вызываемых тем или иным риском);
- определение возможностей снижения риска и затрат, необходимых для его предотвращения;
- разработка и осуществление мероприятий, позволяющих предотвратить риски, снизить вероятность их наступления или возможный объем потерь;
- контроль над проведением необходимых мероприятий; внесение содержательных изменений в механизм их реализации.

Таким образом понятие «риск» известно с давних времен. В отечественной экономике исследование вопросов теории риска было в определенной степени востребовано лишь до конца 20-х годов 20 века. В дальнейшем усиливалась роль командно-административных методов управления. Все это в соединении с устранением рыночной мотивации экономики привело к отрицанию проблемы хозяйственного и социального риска. Отдельные же разработки по вопросам производственных, хозяйственных рисков не могли претендовать на право считаться научным направлением.

С современной рыночной экономике управление рисками на предприятии приобретает все большее значение.

Этапы процесса осуществления риск-менеджмента наглядно представляют систему его реализации в практическом смысле. Это механизм и система принципов, с помощью которых менеджер устанавливает рискованные для предприятия объекты и осуществляет контроль за недопущением появления рисков.

Процесс управления рисками.



Классификация рисков по определенным признакам

№	Классификационные признаки	Виды рисков
1.	Связь с предпринимательской деятельностью	Предпринимательские Не предпринимательские
2.	Принадлежность к стране функционирования хозяйственного	Внутренние Внешние
3.	Уровень возникновения	Фирменный (микроуровень) Отраслевой Межотраслевой Региональный Государственные Глобальный (мировой)
4.	Сфера происхождения	Социально-политические Административно-законодательные Производственные Коммерческие Финансовые Природно-экологические
5.	Причины возникновения	Неопределенности будущего Недостатка информации Субъективного воздействия
6.	Степень обоснованности принятия риска	Обоснованные Частично обоснованные Авантюрные
7.	Степень системности	Системные Несистемные (уникальные)
8.	Соответствие допустимым пределам	Допустимые Критические Катастрофические
9.	Реализация рисков	Реализованные Нереализованные
10.	Адекватность времени принятия решения реагирования на реализацию рисков	Предупредительные Текущие Запаздывающие
11.	Группа, анализирующая риск и принимающая решение о поведении в случае его реализации	Индивидуального решения Коллективного решения
12.	Масштаб влияния	Одноособные Многоособные
13.	Возможность прогнозирования	Прогнозируемые Частично непрогнозируемые
14.	Степень влияния на деятельность	Отрицательные Нулевые

Характеристика наиболее используемых методов анализа рисков

Метод	Характеристика метода
Вероятностный анализ	Предполагают, что построение и расчеты по модели осуществляются в соответствии с принципами теории вероятностей, тогда как в случае <i>выборочных методов</i> все это делается путем расчетов по выборкам. Вероятность возникновения потерь определяется на основе статистических данных предшествовавшего периода с установлением области (зоны) рисков.
Экспертный анализ рисков	Метод применяется в случае отсутствия или недостаточного объема исходной информации и состоит в привлечении экспертов для оценки рисков . <i>Область риска, которую оценивает</i>
Метод аналогов	Использование базы данных осуществленных аналогичных проектов для переноса их результативности на разрабатываемый проект, такой метод используется, если внутренняя и
Анализ показателей предельного уровня	Определение степени устойчивости проекта по отношению к возможным изменениям условий его
Анализ чувствительности проекта	Метод позволяет оценить, как изменяются результирующие показатели реализации проекта при различных значениях заданных переменных.
Анализ сценариев развития проекта	Метод предполагает разработку нескольких вариантов (сценариев) развития проекта и их сравнительную оценку. Рассчитываются пессимистический вариант (сценарий) возможного
Метод построения деревьев решений	Предполагает пошаговое разветвление процесса реализации проекта с оценкой рисков, затрат, проекта <i>ущерба и выгода</i>
Имитационные методы	Базируются на пошаговом нахождении значения результирующего показателя за счет проведения многократных опытов с моделью. Основные их преимущества — прозрачность всех расчетов, простота восприятия и оценки результатов анализа проекта всеми участниками процесса планирования. В качестве одного из серьезных недостатков этого способа необходимо указать

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РИСКА

Риск — это философская, историческая и экономическая категория. Слово «риск» имеет испано-португальские корни и означает «риф», «подводная скала», что ассоциируется с понятием «лабиринт между скалами», а значит, сопряжено с чувством опасности.

Существование общества во всех аспектах его деятельности подвержено рискам. Есть множество факторов, оказывающих отрицательное воздействие на состояние общества и особенно его экономики. Среди них называют, прежде всего, неустойчивость производственных связей, рост инфляции, резкое удорожание кредитов, диспаритет цен. Эти и другие факторы можно обобщенно назвать условиями риска и неопределенности в деятельности современных предприятий. Неспособность предприятий принимать обоснованные решения в условиях риска, адаптироваться к рыночным условиям является основной причиной спада производства и банкротства.

Экономическая деятельность без учета факторов неопределенности и риска не обеспечивает устойчивого развития.

Общеметодологической основой управления риском является рискология, которая представляет собой научную дисциплину, изучающую влияние случайных событий, наносящих физический и материальный ущерб различным сферам деятельности и шнека. Это наука о законах и закономерностях действия целенаправленных и целеосуществляющих систем по определению возможных опасностей, которые могут встретиться в будущем.

Управление риском-дисциплина, которая изучает влияние на различные сферы экономики случайных событий, наносящих физический и материальный ущерб.

Применительно к реологическим проблемам системного уровня используется следующая терминология:

риск-менеджмент — управление рисками на уровне социоэкономикоэкологической системы или на уровне конкретной организации, предприятия, фирмы;

риска-регулирование — управление рисками на уровне надсистем (макросистем).

Управление рисками — это совокупность системно организованных процедур по достижению величины риска в определенных пределах.

По своему содержанию и задачам управление рисками включает в себя комплекс мероприятий, направленных на:

- прогнозирование рискованных ситуаций в условиях неопределенности;
- обоснование отказа от риска;
- обоснование риска при определенных условиях;

- уменьшение риска путем определенных методов и приемов;
- нейтрализацию риска до минимума;
- ликвидацию причин и последствий проявившихся рисков;
- адаптацию к изменившимся условиям «обновленных» после кризиса организаций;
- сохранение самой организации от банкротства.

Существует немало мнений по поводу понятия, сущности и природы риска, что связано с многоаспектностью этого явления, недостаточным вниманием к нему в реальной действительности и, в частности, в современном законодательстве. С появлением товарно-денежных отношений по мере развития цивилизации риск становится экономической категорией.

Анализ показывает, что в современной науке о риске — рискологии — происходила постоянная эволюция взглядов относительно категории «экономический риск».

Рассмотрим ряд общеметодологических определений понятия «экономический риск», которые дополняют друг друга, отражая его общее содержание.

Как экономическая категория риск — это:

Деятельность субъектов хозяйственной жизни, связанная с преодолением неопределенности в ситуации неизбежного выбора, при возможности оценить вероятность достижения желаемого результата, неудачи и отклонения от цели, содержащихся в выбираемых альтернативах, т.е. риск связывают с опасениями, что реализация экономического проекта приведет к убыткам.

Событие (возможная опасность), которое может как быть, так и не быть. Неопределенность конкретной хозяйственной ситуации (условлена следующими факторами: отсутствием полной информации, случайностью, противодействием и во многом определяется фактором случайности).

Результаты проявления неопределенности в общем случае могут быть:

- положительными (прибыль, доход или другая выгода);
- отрицательными (убытки, ущерб, потери и т.п.);
- нулевыми (безубыточными и бесприбыльными).

Однако о риске чаще всего говорят в негативном смысле и, кроме того, риск имеет количественную меру. Таким образом, риск рассматривают как меру рассеяния (дисперсию) полученных в результате множественного прогноза оценочных показателей рассматриваемого проекта (прибыль, рентабельность капитала и т.д.);

Вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления определенной производственной и финансовой деятельности. Следовательно, риск относится к

возможности наступления какого-либо неблагоприятного события, возможности неудачи либо опасности.

Понятие, сопряженное с понятием «ситуация риска». Ситуацией называется сочетание, совокупность различных обстоятельств

условий, создающих определенную обстановку для того или иного вида деятельности. Обстановка может способствовать или препятствовать осуществлению данного действия. Ситуация риска — это:

любая ситуация, не имеющая однозначного исхода;
сочетание, совокупность различных обстоятельств и условий, создающих определенную обстановку для того или иного вида деятельности, препятствующих или способствующих ей;
обстоятельства, непосредственно связанные с содержанием термина «риск»;

наличие возможности количественного и качественного определения степени вероятности того или иного события;

ситуация, требующая выбора альтернативы (или отказа от него) и способствующая оценке вероятности осуществления выбора.

При ситуации риска существует возможность количественно и качественно определять степень вероятности того или иного варианта, чему сопутствуют три условия:

состояние неопределенности;
необходимость выбора альтернативы (включая отказ от выбора);
возможность оценить вероятность осуществления выбираемых альтернатив.

Ситуация риска качественно отличается от ситуации неопределенности, когда исход событий не может быть установлен в принципе. Ситуация риска является своего рода разновидностью ситуации неопределенности, только в ней наступление событий вполне реально и может быть определено.

По своей природе риск делят на три вида:

когда в распоряжении субъекта, делающего альтернативный выбор, есть объективная возможность получения предполагаемого результата. Это вероятности, не зависящие напрямую от данной фирмы: уровень инфляции, конкуренция, статистические исследования и т.д.;

когда возможность получения ожидаемого результата основана только на субъективных оценках, т.е. субъект имеет дело с субъективными вероятностями, которые непосредственно характеризуют данную фирму: производственный потенциал, уровень предметной и технологической специализации, организации труда и т.д.;

когда субъект в процессе выбора и реализации альтернативы располагает как объективными, так и субъективными вероятностями.

Исходя из возможных видоизменений риска субъект делает свой выбор и стремится реализовать его. В этом случае риск существует как на стадии выбора, так и на стадии реализации решения.

Риск — это действие (деяние, поступок), выполняемое в условиях выбора в надежде на успешный исход, когда в случае неудачи существует опасность оказаться в положении гораздо худшем, чем до выбора.

Риск предполагает деятельность, связанную с преодолением неопределенности в ситуации неизбежного выбора, в процессе которой имеется возможность количественно и качественно оценить вероятность достижения предполагаемого результата, неудачи и отклонения от цели.

Таким образом, в понятие «риск» включено несколько основных элементов.

Возможность отклонения от предполагаемой цели, ради которой осуществлялась выбранная альтернатива (отклонения как отрицательного, так и положительного свойства).

Вероятность достижения желаемого результата.

Отсутствие уверенности в достижении поставленной цели.

Возможность материальных, нравственных и других потерь, связанных с осуществлением выбранной в условиях неопределенности альтернативы.

Принятие проекта, связанного с риском, предполагает выявление и сопоставление возможных потерь и доходов. Если риск не подкреплен расчетами, то он чаще всего заканчивается неудачей и сопровождается определенными потерями. Чтобы сгладить негативные явления, связанные с риском, необходимо выявить: основные источники его возникновения, наиболее вероятные виды, допустимый уровень риска, методы измерения и снижения риска.

Основными чертами риска являются: противоречивость, альтернативность и неопределенность.

Противоречивость в риске приводит к столкновению объективно существующих рискованных действий с их субъективной оценкой. Любые инициативы, новаторские идеи, внедрение новых перспективных видов деятельности, ускоряющих технический прогресс и влияющих на общественное мнение, не исключают проявлений консерватизма, догматизма, субъективизма.

Альтернативность предполагает необходимость выбора из двух или нескольких возможных вариантов решений, направлений, действий. Если возможность выбора отсутствует, то не возникает и рискованной ситуации, а следовательно, самого риска.

Неопределенность предполагает неполноту или неточность информации об условиях реализации проекта (решения). Существование риска непосредственно связано с наличием неопределенности, которая неоднородна и по содержанию, и по форме проявления.

Проблема риска и неопределенности в экономической теории долгое время недооценивалась. Так, неоклассики XX в. изучали вопросы размещения ресурсов в рыночной экономике, игнорируя факторы риска и неопределенности, считая их внешними. Отдельные приверженцы неоклассической теории рынков и размещения ресурсов с изрядной долей скептицизма относились к любой сфере деятельности, и которой фактор риска и неопределенности играл известную роль, например к рынку ценных бумаг. Они рассматривали биржевую деятельность в качестве своего рода «низменных удовольствий», аналогичных игре в рулетку или лотерею.

В качестве неизбежного спутника принимаемых экономических решений риск и неопределенность признаны в экономической теории только с 1940-х гг. после выхода книги Дж. фон Неймана и О. Моргенштейна (США) «Теория игр и экономическое поведение», в которой авторы впервые исследовали проблему максимизации полезности индивида и прибыли фирмы с учетом фактора риска и неопределенности. Согласно теории Неймана — Моргенштейна, индивид выбирает лишь те альтернативы, которые обеспечивают максимальную полезность блага, а фирмы выбирают альтернативы, где выше вероятность получения максимальной прибыли от инвестиций.

Большой вклад в исследование проблемы риска и неопределенности внесли американские экономисты, являющиеся лауреатами Нобелевской премии, — К. Эрроу, Ф. Найт и др.

Вместе с тем неопределенность в отличие от риска возникает из-за изменений, которые достаточно трудно предсказать, или событий, вероятность которых невозможно оценить.

Понятие «неопределенность» характеризует ситуацию, при которой полностью или частично отсутствует информация о возможных состояниях стохастической экономической системы и внешней среды. По мнению профессора Нью-Йоркского университета Дж. Уайзмана, непознаваемость будущего и обусловленная ею неопределенность составляют центральную проблему науки XXI в., и она будет решать прежде всего задачу, как ограничить эту неопределенность.

Исходя из причин неопределенности можно выделить следующие ее виды.

Информационный разрыв — обусловлен несовершенной и асимметричной информацией. По сути дела, понятие «информация» выступает антонимом понятия «неопределенность».

Разрыв в компетентности — вызван несовершенством используемого инструментария, вычислительной сложностью, ограничениями по методам принятия решений, ошибками анализа, моделирования и т.д.

Неопределенность, причиной которой выступает случайность как подтверждение неисчерпаемости мира, его бесконечной сложности и

разнообразия. В экономике, как и в физике, действует принцип неопределенностей, открытый немецким физиком Вернером Гейзенбергером. По мнению Н.Д. Кондратьева, «в области общественно-экономической жизни мы имеем дело с явлениями, также неизмеримо более сложными, чем в сфере точного естествознания. Здесь мы располагаем еще меньшим количеством установленных связей и закономерностей, и они поддаются в еще меньшей степени точному количественному выражению» .

Неопределенность, причиной которой экономисты называют противодействие, проявляющееся в несовпадении интересов сторон (трудовые конфликты, нарушение договорных обязательств поставщиками), технических авариях и т.д.

Неопределенность, вызванная глобальной экономической нестабильностью. Пользуясь терминологией теории хаоса, можно сказать, что мировая экономика завершает свой переход из стационарного до-индустриального состояния к постиндустриальному через цепь бифуркаций, соответствующих большому экономическому циклу Кондратьева. По мнению Джорджа Сороса, капитализм вот-вот войдет в состояние глубокого кризиса, который разрушит и сложившуюся систему мировых финансовых рынков, и систему глобальных торговых сетей. В пользу подобного сценария развития событий говорит череда финансовых кризисов, переживаемых мировой хозяйственной системой в последние годы, особенно в 2008 г. В результате последнего финансового кризиса мировая экономика, по разным оценкам, уже потеряла несколько триллионов долларов.

Таким образом, неопределенность выступает конституирующим признаком, средой для появления риска, поэтому возрастание неопределенности может повлечь за собой еще больший риск. В этом случае можно говорить о наличии причинно-следственной связи нелинейного типа между неопределенностью и риском. Под таким типом понимается диалектическое переплетение причинно-следственных связей, в котором следствия могут влиять на породившие их причины, а в качестве причин — выступать еще не наступившие следствия.

Предпринимательская деятельность осуществляется под влиянием неопределенности внешней среды (экономической, политической, социальной и т.д.), множества переменных, контрагентов, лиц, поведение которых не всегда можно предсказать с приемлемой точностью. Исходя из этого, выделим основные факторы неопределенности (риска).

Спонтанность природных процессов и явлений, стихийные бедствия (землетрясения, ураганы, наводнения, засуха, мороз, гололед).

И. Случайность. Когда в сходных условиях одно и то же событие происходит неодинаково в результате многих социально-экономических и технологических процессов.

Наличие противоборствующих тенденций, столкновение интересов (военные действия, межнациональные конфликты).

Вероятностный характер научно-технического прогресса. Практически невозможно определить конкретные последствия тех или иных научных открытий, технических изобретений.

Неполнота, недостаточность информации об объекте, процессе, явлении. Эта причина ограничивает человека в сборе и переработке информации (с постоянной изменчивостью самой информации).

Ограниченность материальных, финансовых, трудовых и других ресурсов при принятии и реализации решений; невозможность однозначного познания объекта при сложившихся уровне и методах научного познания; ограниченность сознательной деятельности человека; существующие различия в социально-психологических установках, оценках, поведении.

Помимо самого человека на его деятельность влияют факторы. Действия и решения человека могут повлиять как в лучшую сторону, так и в худшую, они способны разрядить ситуацию неопределенности, изменить цель проекта. Риск существует и на этапе выбора действий (принятия решений), и на этапе реализации проекта.

Рискология как наука оперирует также понятием «технологии управления рисками». Видами таких технологий являются:

рискообразующая технология, или технология деятельности;

технология проявившихся рисков, или технология анализа и оценки конкретных рисков;

рискорезализующая технология, или технология, позволившая свершиться определенным рисковым событиям.

Причинами же, по которым столь необходимо управление риском, могут стать природные, техногенные и другие виды катастроф; развитие страхового, биржевого дела; усложнение задач и структуры рыночной экономики и др.

2 Сущность и особенности рисков предпринимательской деятельности

Как известно, условием эффективности любой рыночной деятельности считаются экономическая свобода, которая предполагает наличие у экономического агента (производителя, потребителя) определенной совокупности прав, гарантирующих ему автономное, самостоятельное принятие решений. Однако экономическая свобода является также источником неопределенности и риска, так как свободе одного экономического агента сопутствует одновременно свобода других.

Существование неопределенности и риска — неотъемлемый компонент любой экономической деятельности, предпринимательства. Еще в XVII в. Р. Кантильон под предпринимателем подразумевал

человека, действующего в условиях риска: он использует неопределенность экономической конъюнктуры, которая вытекает из непостоянства рыночного спроса и предложения, для извлечения прибыли, т.е. покупает товар по известной цене, а продает по неизвестной. Аналогичный подход встречаем у И. Тюнена, который определяет предпринимателя как претендента на остаточный, рискованный и непредсказуемый доход за принятие на себя непредвиденных рисков.

Даже в директивной экономике, которая существовала в СССР, приходилось сталкиваться с невыполнением государственного плана, нарушением договорных обязательств, недопоставками продукции и другими рисками, обусловленными чаще всего несоблюдением правил и норм хозяйственной деятельности. Вместе с тем в такой экономике отсутствовала неопределенность конъюнктуры рынка, динамики цен и поведения потребителя, что исключало возможности получения дополнительного дохода. В условиях же рынка потребность в получении дохода, прибыли, по определению многих ученых, в частности И. Шумпетера, Д.М. Кейнса, всегда связана с элементами риска. Таким образом, способность к риску — не только важнейшая черта характера предпринимателя, но и важнейшая составляющая собственно предпринимательской деятельности.

В рамках современной рыночной экономики постоянно меняются условия хозяйственной деятельности, рыночная конъюнктура, поведение субъектов рынка. Хаотичность экономической жизни позволила П. Друкеру назвать время постиндустриального общества эпохой без закономерностей. Неустойчивость экономики обуславливает рост неопределенности экономической системы, а следовательно, и риска как показателя, характеризующего неопределенность. Анализ экономического содержания неопределенности и риска продиктован необходимостью учета этих факторов при принятии решений в условиях рынка на всех уровнях экономики.

В современной науке о риске — рискологии происходила своего рода эволюция понятия «экономический риск». Так, в научной литературе встречаются различные интерпретации понятия «предпринимательский риск». Представители ранней классической политэкономии А. Смит, Д. Риккардо, Дж. Милль, признавая риск фактором, требующим вознаграждения, трактовали его как математическое ожидание потерь, которые могут произойти в результате выбранного решения. К. Маркс, используя метод абстракции, методологически и теоретически выстроил систему категорий таким образом, что полученная модель исключала неопределенность и риск из анализа экономических отно-шений. А. Маршалл считал, что предпринимательский риск «обусловлен колебаниями на рынках сырья и готовых изделий, непредвиденными изменениями в моде, новыми

изобретениями, вторжением новых и сильных конкурентов в их соответствующие районы и т.д. Предприниматель, работающий в условиях риска, при выборе возможных альтернатив руководствуется двумя критериями: размерами ожидаемой прибыли и величиной ее возможных колебаний» .

Четкое разграничение между категориями «риск» и «неопределенность» впервые провел Ф. Найт. Он предложил выделять априорную вероятность и статистическую вероятность, которые выражаются термином «риск», а для его «оценки» — термин «неопределенность». Найт, в отличие от ортодоксальной трактовки, рассматривал прибыль как доход за несение неопределенности.

Важность категории «риск» для описания деловой активности отмечал также Дж. М. Кейнс. Он связывал рисковое решение с психологическими характеристиками экономического агента и отмечал, что предпринимательский риск возникает «ввиду сомнений насчет того, удастся ли предпринимателю получить эту перспективную выгоду, на которую он рассчитывает». Поэтому нужно взаимное выравнивание, улучшение степени предвидения.

В работах современных западных экономистов неопределенность рассматривается как неполное знание о чем-либо. Риск же определяется как возможность отклонения от цели, ради достижения которой принималось решение, а также как выбор альтернатив в ситуации неопределенности.

Становление рыночных отношений явилось предпосылкой для более глубокой разработки теории риска в отечественной экономической литературе. основополагающей для всех современных определений риска в экономической науке является трактовка в знаменитом словаре русского языка С.И. Ожегова.

Так, риск, по словарю С.И. Ожегова, — это «...действие наудачу, в надежде на счастливый исход...». Если говорить более предметно, это:

- действие, деятельность как условие появления риска;
- действие «наудачу», иными словами, это деятельность без предварительного расчета, с надеждой на благоприятный случай, или целеполагающая, целеосуществляющая деятельность;
- деятельность «в надежде на счастливый исход» — речь идет не о любой деятельности, а о такой, которая удовлетворяет определенным потребностям; исходя из них ставятся цели и прогнозируется успешный результат.

Определения риска предпринимательской деятельности в отечественной и зарубежной литературе можно объединить в следующие группы.

К первой группе отнесем такие определения, в которых риск понимается как вероятность отклонения от планируемых результатов (убытки или дополнительные прибыли).

Во второй группе акцент делается на возможность количественной или качественной оценки риска.

В третьей группе понятие «риск» раскрывается через активность субъекта: действие наудачу в надежде на счастливый исход; образ действия в неясной, неопределенной обстановке; выбор альтернатив в ситуации неопределенности, реализация способности творчески использовать элемент неопределенности.

Каждое определение подчеркивает особые черты риска. Существенным недостатком определений риска является то, что категория «неопределенность» остается вне поля зрения отечественных экономистов или же просто отождествляется с понятием риска. В «Экономической энциклопедии», к примеру, дается такое определение: «Риск (в экономике и предпринимательстве) — неопределенность, связанная с принятием решений, реализация которых происходит только с течением времени». В. Абчук определяет риск как «образ действия в неясной, неопределенной обстановке (наудачу)», А. Альгин — как «деятельность субъектов хозяйственной жизни, связанную с преодолением неопределенности».

Следуя традициям классической теории риска, В. Шахов определяет риск как «возможность отрицательного отклонения между плановым и фактическим результатом, то есть опасность неблагоприятного исхода на одно ожидаемое решение»*. Такого же мнения придерживаются Л. Растринин, Б. Райзберг и другие экономисты.

Однако если бы риск был связан только с отрицательными результатами хозяйственной деятельности, то у экономического агента отсутствовала бы потребность рисковать. Такой подход преодолевается в работах И.Т. Балабанова, Л.Г. Шаршуковой, М.Г. Лапусты и др. Они указывают, что риск может нести не только отрицательные последствия, но и вероятность превышения ожидаемой прибыли. В этом и заключается предпринимательский риск, который характеризуется возможностью достижения как нежелательных, так и особо благоприятных отклонений от запланированных результатов. Готовность людей к риску объясняется тем, что, несмотря на возможные потери, существует и мощный положительный стимул — возможность получения высокого дохода.

Представляет большой научный интерес концепция предпринимательского риска, предложенная П.Д. Половинкиным и др. В основе этой концепции лежит рассмотрение риска как «категории воспроизводства, всех его фаз и моментов — от покупки необходимых средств производства (машин, оборудования, сырья и т.д.) до изготовления товаров и их реализации»¹. Так, на стадии производства большое влияние на его результаты оказывают природные факторы (засуха, наводнение, землетрясения, сильные морозы, град и т.д.) здесь РИСК существует независимо и вопреки воле человека. Риски возникают

не только в отношениях человека с природой, но и в отношениях человека со средствами производства. Машины, оборудование могут неожиданно выйти из строя, морально устареть в связи с использованием достижений НТП, инноваций. Следуя такой логике, П. НоловцКин и Д. Зозолюк определяют предпринимательский риск как «систему экономических отношений по реализации способности предпринимателя

.3 Основные фксиомы рискологии

Субъективность в оценке риска зависит от особенностей личности человека.

В связи с этим в рискологии все субъекты (под ними понимаются либо единичная интеллектуальная система, либо коллектив, либо отдельная личность) могут быть разделены на категории реалистов и маргиналистов. К реалистам относятся субъекты рискологии, правильно представляющие диапазон изменения показателя риска и положение его нижней и верхней границ. В свою очередь субъекты рискологии, неправильно представляющие диапазон изменения показателя риска и положение его нижней и верхней границ, относятся к маргиналистам сужающим (они уменьшают диапазон изменения показателя риска); маргиналистам расширяющим (увеличивают диапазон изменения показателя риска).

В зависимости от отношения к «неблагоприятностям жизни» субъектов рискологии можно разделить на категории нормальных и пассионарных. К нормальным относятся субъекты рискологии, у которых объективная составляющая «неблагоприятностей жизни» увеличивает субъективную составляющую. К пассионарным относят субъекты рискологии, у которых, наоборот, объективная сторона «неблагоприятностей жизни» уменьшает субъективную составляющую. Для таких субъектов азарт, риск — нормальное состояние. Если же объективная сторона не влияет на субъективную, речь идет о нейтральной категории субъектов рискологии.

Неповторимость риска — с этой точки зрения любое поле рисков изменяется во времени, не повторяясь даже в сходных ситуациях, несмотря на степень их идентичности.

В зависимости от уровня обобщения рискологические проблемы могут быть объединены по:

целям социоэкономикоэкологической системы (системный уровень проблем риска, решаемый в ходе антикризисного управления);

целям надсистемы (макросистемы) в отношении управления риском в конкретной организации (надсистемный уровень рискологических проблем, решаемый в ходе антикризисного регулирования).

Основными макросистемными целями глобальной концепции управления рисками с целью их снижения являются:

интеграция национальной экономики в мировую;

создание условий перехода от старых технологических укладов к новым в долгосрочном плане;

осуществление структурной перестройки экономики

повышение конкурентоспособности экономики;

организация демографических потоков, позволяющих осуществлять «переливы» человеческих ресурсов по стране;

обновление знаний, навыков, умений и видов деятельности.

Описание рискологических ситуаций зависит также от этапов жизненного цикла производственной системы, которым соответствует определенный тип фирм. Это следующие этапы и типы фирм:

-становления, с фирмами эксплорантами;

-роста, с фирмами пациентами;

-насыщения, с фирмами виолентами на национальном уровне;

-зрелости, с фирмами интернациональными виолентами;

-стагнации, с фирмами деструктуризирующими виолентами;

-падения, с фирмами коммутантами;

-выбытия, с фирмами леталентами.

Каждому этапу жизненного цикла соответствуют свой уровень риска и конкретные пути его -снижения.

Особую роль в решении рискованных задач играют следующие свойства личности риск-менеджера и персонала организации:

-интуиция (способность непосредственно как бы внезапно, без видимого логического продумывания находить правильное решение проблемы);

-инсайт (осознание решения некоторой проблемы, субъективно переживаемое как неожиданное озарение, постижение);

-эвристика (совокупность логических приемов и методических правил теоретического исследования и отыскания истины при решении особо сложных задач).

Основными приемами управления риском являются: избежание риска; принятие риска; снижение степени риска; передача риска.

Основные правила выбора того или иного приема управления риском: максимум выигрыша; оптимальное сочетание выигрыша и величины риска; оптимальная вероятность результата.

При разработке программы действия по снижению риска необходимо учитывать психологическое восприятие рискованных решений, так как принятие решений в условиях риска является психологическим процессом. Поэтому наряду с математической обоснованностью решений следует иметь в виду проявляющиеся при принятии и реализации рискованных решений психологические особенности человека: агрессивность, нерешительность, сомнения, самостоятельность, экстравертированность, интровертированность, принадлежность к тому или иному полу и др. Так, экстравертированность — свойство личности, проявляющееся в направленности на окружающих людей, события. Она

выражается в высоком уровне общительности, живом эмоциональном отклике на внешние явления. Интровертильность — направленность личности на внутренний мир собственных ощущений, переживаний, чувств и мыслей. Для интровертильной личности характерны некоторые устойчивые особенности поведения и взаимоотношений с окружающими, опора на внутренние нормы, самоуглубленность. Суждения и оценки интровертов отличаются значительной независимостью от внешних факторов, рассудительностью. Обычно человек совмещает в определенной пропорции черты экстравертильности и интровертильности.

Полагая, что риск — это событие или группа родственных случайных событий, наносящих ущерб объекту в условиях неопределенности хозяйственной ситуации, рассмотрим части такого определения более конкретно.

Случайность — представляется как непредсказуемость события, невозможность точно определить время, а иногда и место его свершения.

Под объектом в риск-менеджменте понимается: материальный объект; какой-либо человек; какое-либо имущество; имущественный интерес; некое нематериальное свойство объекта (прибыль, доход, издержки).

Основными свойствами риска являются: вероятность; ущерб; объективность; субъективность; дискретность; непрерывность.

Вероятность — математический признак, означающий возможность рассчитать частоту наступления события при наличии достаточного количества статистических данных (наблюдений). К ущербу можно отнести: ухудшение свойств объекта; потерю свойств объекта; ухудшение здоровья или смерть человека; убытки (материальные, моральные).

Риск как совокупность событий обладает набором (дискретным или непрерывным) его реализаций, каждая из которых обладает своей вероятностью и размером ущерба.

У каждого неблагоприятного события свои причины (инциденты). Цепочка последовательных шагов, ведущих к конечному, главному событию, — это сценарий. Самим же рисковым ситуациям присущи в целом такие черты, как редкость; уникальность; дискретность; непрерывность; повторяемость.

Рисковая ситуация может иметь разные последствия, т.е. не только убытки, но и доходы, выгоды. Поэтому различают следующие функции риска:

- регулятивную (стимулирующую);
- защитную;
- инновационную;
- аналитическую.

Регулятивная функция риска имеет противоречивый характер и выступает в двух формах: конструктивной и деструктивной.

Риск, как правило, ориентирован на получение значимых результатов нетрадиционными способами. Тем самым он позволяет преодолевать консерватизм, догматизм, косность, психологические барьеры препятствующие нововведениям. В этом проявляется конструктивная форма регулятивной функции риска. Если риск играет роль катализатора, например при решении инновационных, инвестиционных задач, значит, действует стимулирующий аспект риска.

Однако риск может стать проявлением авантюризма, субъективизма, если решение принимается без должного учета закономерностей развития явления. В этом случае он выступает в качестве дестабилизирующего фактора. Если реализация решений с необоснованным риском ведет к авантюризму, налицо деструктивный аспект.

Защитная функция риска проявляется в том, что, поскольку риск — устойчивое состояние экономической системы, нужны социальная защита, правовые, политические и экономические гарантии, исключающие в случае неудачи наказание и стимулирующие оправданный риск.

Защитная функция риска имеет историко-генетический и социально-правовой аспекты. Так, если в ходе своей деятельности люди — экономические субъекты — стихийно ищут формы и методы защиты от возможных нежелательных воздействий, то речь идет об историко-генетическом аспекте. Если же в ходе своей деятельности люди — субъекты экономики — внедряют в хозяйственное, трудовое, уголовное законодательство категорию правомерности определенного риска, то это

социально-правовой аспект риска. К нему относится также деятельность

людей по созданию страховых резервных фондов; страхованию своих рисков; диверсификации источников получения прибыли; лимитированному использованию ресурсов и т.д.

Инновационную функцию риск выполняет, стимулируя поиск нетрадиционных решений проблем, стоящих перед экономическим субъектом. Рисковые решения приводят к более эффективному производству, от которого выигрывают и предприниматели, и потребители, и общество в целом.

Аналитическая функция риска связана с тем, что наличие риска предполагает необходимость выбора одного из возможных вариантов решений, в связи с чем экономический субъект в процессе принятия решения анализирует все возможные альтернативы.

В целом управление рисками можно выделить в самостоятельную форму предпринимательства, и тогда риск-менеджмент будет

представлять собой творческую деятельность, осуществляемую руководителями, специалистами и риск-менеджерами.

Таким образом, риски являются сложной динамической категорией, и поэтому их необходимо оценивать во всех видах деятельности.

СТРАХОВАНИЕ РИСКА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Страхование – это предварительный резерв ресурсов, которые могут потребоваться при возможном проявлении различных рисков для компенсации ущерба.

Финансовая сущность страхования состоит в образовании резервного фонда, в которые страхователь вносит отчисления, но в значительной мере меньше чем сумма ожидаемого убытка, то есть страхового возмещения.

Страховой риск – это тот, которые может быть оценен с точки зрения вероятности наступления страхового случая и количественных размеров возможного ущерба.

Характерные черты страхования:

-расходование его ресурсов только на покрытие потерь в оговоренных договором случаях;

-возвратность средств;

-создаваемый денежный фонд имеет только целевое назначение;

-вероятностный характер отношений;

Бывает два вида действий при управлении риском при страховании:

- обратиться за помощью к страховой фирме;

- перераспределение потерь среди бизнесменов, подвергшихся однотипному риску (самострахование).

Основные критерии, которые позволяют считать риск страховым:

-риск, который включается в объем ответственности страховщика, должен быть возможным;

-риск должен носить случайный характер. Объект, по отношению к которому возникает страховое правоотношение, характеризуется неустойчивым, временным типом связи и не должен подвергаться опасности, которая заранее известна страховщику или собственнику объекта страхования. При этом всем сторонам, участвующим в договоре страхования, заранее не известны конкретное время страхового случая и возможный размер причиненного ущерба;

-случайность проявления данного риска следует соотносить с массой однородных объектов. С этой целью организуется соответствующее статистическое наблюдение, анализ данных которого позволяет установить адекватную прогнозу страховую премию. Данные

статистики позволяют судить о закономерности проявления риска применительно к совокупности однородных объектов;

Экологические риски связаны с загрязнением окружающей среды и обусловлены преобразующей деятельностью человека в процессе присвоения материальных благ. Экологические риски обычно не включаются в объем ответственности страховщика. Вместе с тем определенные страховые интересы, обусловленные экологическими рисками, привели к созданию самостоятельного вида страхования, отвечающего этим интересам.

Транспортные риски подразделяются на риски каско и карго. Транспортные риски каско подразумевают страхование воздушных, морских и речных судов, железнодорожного подвижного состава и автомобилей во время движения, стоянки (простоя) и ремонта. Транспортные риски карго подразумевают страхование грузов, перевозимых воздушным, морским, речным, железнодорожным и автомобильным транспортом.

Политические (репрессивные) риски связаны с противоправными действиями с точки зрения норм международного права, с мероприятиями или акциями правительств иностранных государств в отношении данного суверенного государства или граждан этого суверенного государства. Через систему оговорок или особых условий договора страхования политические риски могут быть включены в объем ответственности страховщика.

Специальные риски подразумевают страхование перевозок особо ценных грузов, например, благородных металлов, драгоценных камней, произведений искусства, денежной наличности. Содержание специальных рисков оговаривается в особых условиях договора страхования и может быть включено в объем ответственности страховщика.

Технические риски проявляются в форме аварий по причине внезапного выхода из строя машин и оборудования или сбоя в технологии производства. Проблемой технических видов страхования являются оценка частоты аварий и способ оценки ущерба от них.

Причинами технических рисков могут быть ошибки управления, монтажа, нарушения технологии, небрежность в работе и т.д., которые приводят к преждевременным отказам, выходу из строя машин и оборудования. Таким образом, технические риски могут нанести ущерб имуществу, жизни и здоровью людей и финансовым интересам предприятия вследствие перерыва в производстве и сверхнормативных затрат.

С развитием рынка недвижимости усложняется история объектов недвижимости. Большую часть нежилых строений и жилищного фонда составляют квартиры и здания, уже неоднократно менявшие собственника, а значит, увеличивается количество объектов

недвижимости, имеющих правовые дефекты. Порой сам продавец такого объекта не может гарантировать юридическую чистоту своих прав собственности. Любая сделка на рынке - это сложный комплекс коммерческих интересов и правовых вопросов, и каждое изменение законодательства приводит к возникновению дополнительных сложностей, появляются новые условия для расторжения сделок. Среди причин расторжения сделки - нечеткое соблюдение законодательства при приватизации и акционировании предприятий, нарушение прав несовершеннолетних в ходе приватизации квартиры либо в процессе сделок с ней и несоблюдение правил наследования квартиры. Возможный исход покупки недвижимости на вторичном рынке - потеря и денег, и здания, поэтому гарантировать, что этого не произойдет, могут только девелоперские и риэлторские компании, дорожающие своей репутацией и серьезно относящиеся к вопросам соблюдения прав клиента.

Имущественное Сущность такого страхования состоит в том, что компания обязуется выплатить страхователю определенную договором плату при наступлении какого-либо из страховых случаев (рисков).

Титульное В отличие от имущественного страхования, которое в основном предлагается продавцу, титульное страхование больше ориентировано на покупателя недвижимости.

МЕТОДЫ ВЫЯВЛЕНИЯ И ОЦЕНКИ РИСКА

1. Основные подходы к выявлению риска
2. Опросные листы и структурные диаграммы

1. На начальном этапе исследования рисков необходимым является определение конкретных рисков и их группировка по основным видам. Методами выявления потенциальных рисков на предприятии являются: опросные (оценочные) листы, метод структурных диаграмм, карты потоков или потоковые диаграммы, анализ финансовой и управленческой отчетности. В результате использования данных методов на предприятии выявляются основные риски, сопутствующие его деятельности.

Для комплексной оценки рисков, влияющих на финансово-хозяйственную деятельность предприятия, важное значение имеет этап получения и обработки информации. Требования, предъявляемые к качеству информации, должны быть следующими: достоверность (корректность), объективность, полнота, релевантность, актуальность и значимость и т.д.

Источниками и методами получения информации являются:

- 1) документированная информация;
- 2) пресса и печатные издания;

- 3) данные операторов партнеров;
- 4) использование косвенных признаков (метод сопроцессов).
- 5) агентурные данные.

Наиболее ценным видом получения информации для менеджера по рискам является документированная информация. Он может выявить потенциальные риски и убытки, основываясь на изучении и анализе технической документации, первичных документах управленческой и финансовой отчетности, данных ежеквартальных и годовых финансовых отчетов, статистической и бухгалтерской отчетности, на основе составления и анализа карт технологических потоков производственных процессов, диаграммы организационной структуры фирмы, а также на основе информации, полученной по результатам инспекционных посещений структурных подразделений фирмы.

Для получения исходной информации о производственном объекте менеджер может использовать опросные (оценочные) листы – универсальные (стандартизированные) и специализированные. Универсальный опросный лист, как правило, содержит перечень вопросов общего характера и может использоваться для разных типов производства. Специализированный опросный лист содержит перечень вопросов, ориентированных на конкретный объект производства или вид деятельности.

Обычно универсальный опросный лист включает следующие сведения:

- общую информацию;
- финансовые и административные сведения;
- данные об управлении предприятием;
- сведения о территориальной структуре и расположении объекта;
- сведения о персонале и проживающем вблизи населении;
- описание технологии производства;
- перечень имущества и транспортных средств;
- данные о страховании объектов;
- информацию об убытках в результате непредвиденных обстоятельств;
- данные о заявленных исках и выплаченных компенсациях;
- дополнительные сведения.

Содержание специализированных опросных листов должно быть связано с тем классом убытков, который анализируется менеджером. Например, если менеджер анализирует риски и убытки, связанные с персоналом, то соответствующие листы должны содержать перечень вопросов, ответы на которые будут характеризовать подверженность риску и убытку этих аспектов деятельности фирмы (нетрудоспособность работников, уход на другое место, недобросовестное отношение к работе).

Метод структурных диаграмм предназначен для анализа особенностей предприятия и вытекающих из этого рисков. Данные, полученные при использовании данного метода, полезны для оценки внутренних предпринимательских рисков, связанных с качеством менеджмента, организацией сбыта и рекламы, коммерческих рисков.

Структурные диаграммы, представляя собой схему организационной структуры предприятия и организационной структуры управления, позволяют определить несколько форм возможного внутреннего риска: дублирование функций в аппарате управления, жесткую зависимость подразделений и концентрацию риска.

Карты потоков или потоковые диаграммы графически отображают отдельные технологические процессы производства и их взаимосвязь. Карты потоков позволяют выявить критические области производственного процесса, оценить масштабы «узких мест» определить, таким образом, технические, технологические и производственные риски.

Еще одним из методов выявления рисков является анализ финансовой и управленческой отчетности. В связи с тем, что в процессе управления рисками менеджер должен обеспечить сохранение и увеличение капитала предприятия, улучшение его финансового состояния, необходимо привести результаты анализа финансовой и управленческой отчетности. Анализ финансового состояния предприятия позволяет определить некоторую группу факторов риска, порождаемых состоянием финансовых средств предприятия и перспективами его изменения. Эти факторы могут, как оказывать влияние на возможные колебания будущих доходов предприятия в целом, так и приводить к его банкротству и ликвидации.

Наиболее важные критерии оценки финансового состояния предприятия – это ликвидность активов и платежеспособность, которые рассматривают с учетом долгосрочных и краткосрочных перспектив, а также ликвидность самого предприятия. В долгосрочной перспективе важную роль играют показатели оценки финансовой устойчивости предприятия. Эффективность деятельности предприятия оценивают показатели прибыльности, рентабельности и деловой активности.

Одним из важных моментов в исследовании рисков является оценка убытков, наступивших вследствие определенных рисков.

По признаку тесноты зависимости ущерба (убытка) от причины его возникновения все убытки можно разделить на прямые и косвенные. Для прямых убытков характерно то, что они являются прямым следствием реализации риска, к таким убыткам относятся:

- ущерб, нанесенный недвижимости и имуществу;
- ущерб, нанесенный здоровью и безопасности рабочих и служащих;
- убытки, связанные с ответственностью товаропроизводителя;

- убытки, связанные с потерей ключевых специалистов и руководителей.

Косвенные убытки, как и прямые, являются следствием реализации риска, но опосредованным; косвенному убытку предшествует прямой убыток. Примером косвенных убытков могут быть:

- потеря доходов (прибыли) фирмы вследствие полной или частичной остановки производства вследствие аварий, недопоставок и др. причин;

- дополнительные расходы, связанные с приведением системы в первоначальное, готовое к производству, состояние;

- уплата штрафов, пени, неустоек по невыполненным договорам, не вовремя произведенной продукции;

- потеря репутации фирмы в деловом мире и т. д.

Методы анализа риска

К методам анализа риска относятся:

1. Монте-Карло
2. Анализ целесообразности затрат
3. Аналитический метод
4. Анализ чувствительности
5. Анализ безубыточности
6. Дерево решений

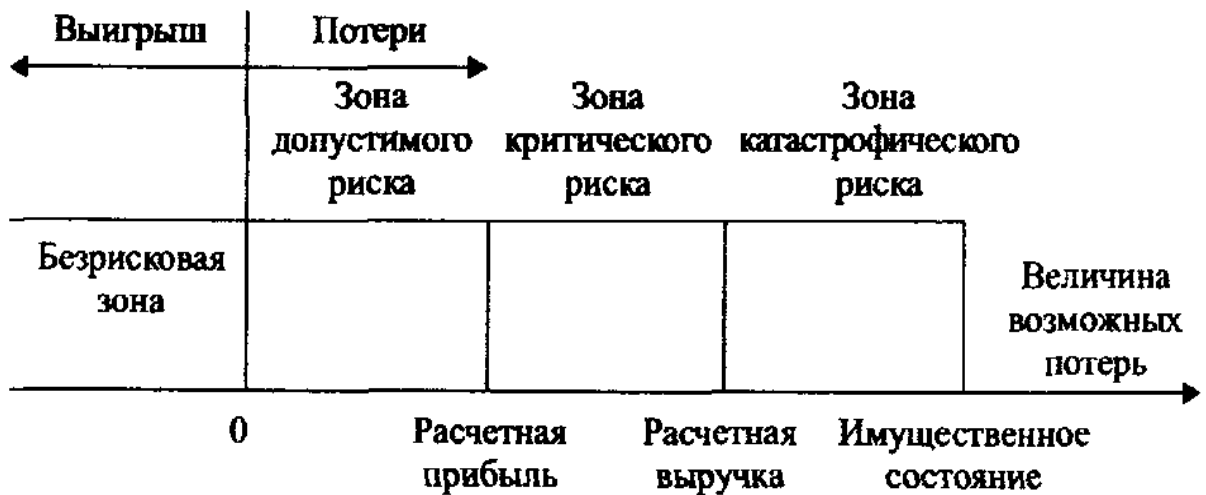


Рис. 9.1. Схема зон риска

На рисунке 9.1 показаны основные области риска деятельности любой фирмы в условиях рыночной экономики.

Безрисковая область 0 - Г

Эта область характеризуется отсутствием каких-либо потерь при совершении операций с гарантией получения, как минимум расчетной прибыли. Коэффициент риска $H_1=0$.

Область минимального риска $0 - A \leq 0 - A$

Эта область характеризуется уровнем потерь, не превышающим размеры чистой прибыли в интервале 0 - А. Коэффициент риска $H2 = HO-A1$ находится в пределах 0 - 25%. В этой области возможны: осуществление операций с государственными ценными бумагами правительства; получение необходимых ссуд, гарантированных правительством; участие в выполнении работ по строительству зданий, сооружений и т.д., финансируемых государственными органами. В этой области предприятие рискует тем, что в результате своей деятельности в худшем случае не получит чистой прибыли, т.к. будут покрыты все налоги на прибыль, и оно не сможет выплатить дивиденды по выпущенным ценным бумагам. Возможны случаи незначительной потери, но основная часть чистой прибыли будет получена.

Область повышенного риска $A1 - B1 \leq 0 - B$

Область характеризуется уровнем потерь, не превышающим размеры расчетной прибыли. Коэффициент риска $H3 = HA1-B1$ находится в пределах 25 - 50%. В этой области возможно осуществление фирмой производственной деятельности, в том числе за счет полученных кредитов в инвестиционных компаниях и банках на срок до одного года, за минусом ссуд, гарантированных правительством. Предприятие рискует тем, что в результате своей деятельности в худшем случае произведет покрытие всех затрат (рентные платежи, коммунальные платежи, накладные расходы, реклама, объявления и т.д.), а в лучшем - получит прибыль намного меньше расчетного уровня.

Область критического риска $B1 - V1 \leq 0 - B$

В этой области возможны потери, величина которых превышает расчеты расчетной прибыли, но не превышает общей величины валовой прибыли. Коэффициент $H4 = HB1-V1$ находится в пределах 50 - 75%. В этой области предприятие может осуществлять различные виды лизинга: оперативный лизинг (аренда оборудования на срок, меньше срока амортизации); лизинг недвижимости (передача в аренду целевых объектов сроком на 15-20 лет); финансовый лизинг (лизинговые компании передают в аренду машины и оборудование с последующим правом выкупа); вкладывать финансовые инвестиции в приобретение ценных бумаг других акционерных обществ и предприятий. Такой риск не желателен, поскольку предприятие подвергается опасности потерять всю свою выручку от данной операции.

Область недопустимого риска $V1 - \Gamma1 \leq 0 - \Gamma$.

В этой области возможны потери, близкие к размеру собственных средств, т.е. наступление полного банкротства. В этом случае просроченная задолженность по ссудам составляет 100%, большой риск связан с вложением денежных средств и имущества в залог под банковские кредиты, Коэффициент риска $H5 = HB1-\Gamma1$ находится в пределах 75 - 100%.

Метод Монте-Карло

Является методом формационного описания множественности, основанный на статистических испытаниях. Достоинством этого метода является возможность анализировать и оценивать различные "сценарии" реализации проекта и учитывать разные факторы рисков в рамках одного подхода. Разные типы проектов различны в своей уязвимости со стороны рисков, что выясняется при моделировании.

Анализ целесообразности затрат

Он ориентирован на идентификацию потенциальных зон риска.

С целью определения степени риска финансовых средств определяются три показателя финансовой устойчивости:

- излишек (+) или недостаток (-) собственных средств (+ Ес);
- излишек (+) или недостаток (-) собственных, среднесрочных и долгосрочных заемных источников формирования запасов и затрат (+ Е т);
- излишек (+) или недостаток (-) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат (+ Ен).

Аналитический метод

Проблема риска является одной из основных при сравнении и выборе вариантов инвестиций. Для уменьшения риска прибегают к различным методам, позволяющим повысить надежность результатов инвестиций: анализ чувствительности модели, анализ величины относительных рисков, метод математической статистики, экономико-математическое моделирование.

Анализ чувствительности модели

Анализ чувствительности имеет целью определение степени влияния каждого из варьируемых факторов на результат деятельности предприятия. В качестве информационной базы используются данные потока денежных средств предприятия.

Анализ безубыточности.

Одним из наиболее важных показателей анализа риска является точка безубыточности, характеризующая объем продаж, при котором выручка от реализации продукции совпадает с издержками производства.

Дерево решений

Построение дерева решений как метод, обычно используется для анализа риска проектов, имеющих обозримое количество вариантов развития. Аналитику проекта, осуществляющему построение дерева решений, необходимо иметь достаточно информации, чтобы представлять возможные сценарии развития проекта с учетом вероятности и времени их наступления.

Управление рисками ипотечного жилищного кредитования (см.: Ипотека). Параметры кредита (его размер, процентную ставку, период кредитования, сумму первоначального взноса и т.д.) во многом определяют финансовые риски, неизбежно возникающие на разных

этапах ипотечного кредитования. Социальный характер ипотечного кредитования, большие риски невыплат по кредиту, работа с депозитами населения, а также вхождение основных схем кредитования в единую финансовую систему требуют особого контроля и пристального внимания к ипотечному кредитованию со стороны государства. Более того, социальная направленность кредитования предполагает заботу государства о малообеспеченных слоях населения и принятия им специальных мер по финансированию и субсидированию нуждающихся в жилье.

Специфика ипотечного кредитования нуждается и в особенной поддержке участников (субъектов) инвестирования. Большие объемы кредитования, определяемые высокой стоимостью недвижимости, требуют специфического подхода к формированию кредитных фондов, наличия постоянного источника финансирования, включая так называемые "длинные деньги". Это делает необходимым создание специализированных банков. Банковская специализация носит функциональный характер и влияет на характер деятельности ипотечного банка. Ликвидность и надежность специализированных институтов достигается путем разработки и применения специальных ипотечных стандартов, особых видов страхования или наличия специальных гарантий, государственной регистрации объекта залога, правильной оценки рисков, создания определенных технологий привлечения средств, особенного подхода к выбору ипотечных инструментов и технологий, обязательной большой предварительной работы с клиентом (андеррайтинг) и т.д.

Ипотечное кредитование отличается от обычного очень большими сроками и объемами, особенностью формирования банковских активов и пассивов, необходимостью правильной оценки залога, применения специфических инструментов кредитования, определяющих риски и их оценку. Половина ипотечных кредитов выдается на срок 25-30 лет, который предполагает большие изменения в экономике, кредитной и банковской политике, в системе налогообложения и доходах населения, а также покупательной способности денег, стоимости недвижимости и т.д.

Виды рисков. Риски подразделяются на систематические и несистематические. Систематические риски не носят специфического (индивидуального) или местного характера. Несистематические риски - это риски, свойственные конкретной местной экономике. Большинство ипотечных рисков относится к систематическим рискам. Рисков достаточно много, и они могут быть вызваны разными причинами - экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками недополучения прибыли, рисками банковской неликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости и

т.д. Одни из них являются обобщенными рисками - инфляционный, рыночный; другие - пограничными, комплексными с другими рисками и непосредственно или косвенно влияют друг на друга. Для ипотечного кредитования особо важными являются несколько видов рисков, включая риск потерь доходов в результате изменения процентных ставок (риск смежный риску ликвидности), кредитный риск.

Очень большую роль играет риск досрочного платежа, смежный риску процентной ставки и риску ликвидности. Крах кредитных учреждений в США в 1920-1930-е годы, крах ссудно-сберегательных учреждений в 1980-х годах заставил государственные институты, кредитные учреждения серьезнее подходить к проблемам риска. Поэтому в настоящее время для всех кредитных учреждений характерны серьезные маркетинговые исследования общего рынка капитала, рынка заемных денег, жилищного рынка, а также анализ рисков, контроль за рисками и управление ими, жесткий контроль за кредитным портфелем (управление активами и пассивами банка, процентной политикой, и т.д.). И все это как часть общей стратегии и управления. Это обязательное условие работы любого кредитного учреждения для получения определенной доходности по осуществляемым операциям. В связи с усложнением финансовых технологий, распыленностью одной операции по нескольким финансовым субъектам, как это ни парадоксально, наряду с дегосударствлением, усиливается государственная роль и контроль за рискованными операциями банков. Остановимся на двух основных рисках, характерных для ипотечного кредитования. Это риск процентной ставки и кредитный риск.

Риск процентной ставки. Банковская прибыль (доход кредитора) формируется, в основном, за счет разницы в процентах по выданным кредитам и привлекаемым источникам (по депозитам, банковским займам, выпускаемым ценным бумагам и др.). Риск процентной ставки - это риск недополучения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок (по самым разным причинам, в частности, в связи с экономической или иной ситуацией, выбором неэффективной банковской политики, выбором неправильных инвестиционных инструментов и технологий и т.д.), т.е. когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым банком в настоящее время или в будущем средствам. Сбалансированность банковских активов и пассивов, как по ставкам, так и по времени является основной сложностью в долгосрочном кредитовании, в частности, в связи со свободным режимом изъятия средств (или предупредительным, в зависимости от технологий сбережения) по депозитам, а также непредсказуемостью рыночных ставок и другим причинам. Таким образом, ставки по выданным кредитам-активам являются постоянными, "связанными", притом на очень большие сроки, а пассивы банка остаются слабо

привязанными, в основном, в связи с их краткосрочностью и свободой изъятия. Риск процентной ставки включает не только изменение процентных ставок, но также понижение стоимости выплат по существующему кредиту (понижение реальной стоимости амортизационных фондов по сравнению с номинальными выплатами).

Риск процентной ставки можно рассматривать как часть риска неликвидности (ликвидности). Это взаимозависимые риски. Риски особенно возрастают при большом потенциале негативной амортизации, при применении рискованных ставок в больших объемах, большой доле объемов с долгосрочными кредитами или, наоборот, большом объеме кратковременных депозитов. Таким образом, даже при смене краткосрочных депозитов на среднесрочные риск процентной ставки будет уменьшаться. Необходимо учитывать влияние самой процентной ставки на кредитный риск. Кредитор не может бесконечно поднимать процентную ставку для уменьшения риска, так как при определенном рубеже ставка эта будет непосильна для заемщика. Кредитором должно быть правильно выбрано оптимальное соотношение уровня риска, учитывающего все риски и их влияние друг на друга, и ожидаемого дохода. Сама зависимость между доходом и риском обычно обратно пропорциональная.

Решение проблемы надежности ипотечных кредитов путем уменьшения процента по этим кредитам за счет снижения процента по депозитам также невозможно, так как в таком случае достаточно быстро иссякает сам источник накопления. Здесь должны быть найдены иные пути, включая работу с максимальными ставками по депозитам и минимальными ставками по кредитам, минимизация всех расходов за счет больших объемов кредитования и количества услуг, создания новых эффективных технологий, объединения этих технологий в целях получения минимальных издержек и максимальных доходов для всех субъектов финансирования. При этом важную роль начинает играть объединение мелких банков в крупные. Естественно, что процентная ставка по кредиту регулируется рынком (предложением заемных средств и их спросом), а также прибылью банка. Однако жесткие непосильные кредитные условия могут резко ограничить доступность кредитов, а также увеличить кредитные риски. Поэтому многие страны применяли и применяют политику регулирования государством финансовой системы (особенно необходимые в отдельные экономические периоды), устанавливали своего рода "потолки" ростовщичества. В США Федеральное правительство избегало прямо устанавливать "потолки" ставки ссудного процента по залоговым, однако многие штаты сами устанавливают верхний предел процентной ставки, которая может быть применена кредитором. Установка кредитным институтом ставки выше принятой попадает под нарушение закона и штрафные санкции.

Кредитный риск - это риск невыполнения заемщиком по каким-либо причинам своих обязательств по кредиту. Вопросы кредитного риска решаются комплексно, это государственная политика, политика кредитных учреждений в области первичного взноса. И здесь большая роль принадлежит правильному выбору кредитных технологий и инструментов как составной части андеррайтинга или банковской политики.

Существует целый ряд показателей, определяющих надежность (и доступность) кредита. В качестве дополнительной гарантии кредита (к залогу и страхованию) ввиду больших рисков ипотечного кредитования предполагается обязательный крупный первичный взнос заемщика в качестве частичной оплаты недвижимости продавцу. Превышение рыночной цены обеспечения над суммой кредита и определяет степень защищенности ссуды на всех стадиях кредитования. Это является важнейшим фактором повышения ликвидности предмета обеспечения, отягощенного залогами. Чем больше взнос или выплаченная часть кредита, тем легче продать этот кредит. Следовательно, риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами как по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), так и с выплатами по основной части кредитного долга.

Обычный ипотечный кредит для многих западных стран имеет средний показатель заемного капитала (процентное соотношение заемного капитала к стоимости заложенной недвижимости) порядка 70 процентов. В Германии этот процент составляет 50-60 процентов, в США - 75 процентов. Остальные 25-40 процентов стоимости недвижимости - собственные средства заемщика (или доля собственного капитала) в стоимости недвижимости. Таким образом, выдаваемый кредит всегда меньше стоимости недвижимости на сумму первичного взноса, и максимальная сумма кредита обычно определяется исходя из этих показателей.

Доходы заемщика также напрямую ограничивают максимальную сумму кредита. В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но уже косвенным путем, через максимальную сумму кредитного долга или максимальные выплаты по оплате за кредит, входящие в общую сумму и составляющие обычно большую его часть.

В случае рискованных кредитов доля ипотечного обязательства должна быть обязательно меньше стоимости недвижимости на 30 процентов и выше, с представлением также дополнительных гарантий. Более того, все кредиты, составляющие более 85-90 процентов стоимости заложенной недвижимости, обязательно дополнительно страхуются заемщиками (страхование кредитного долга). Существенным условием ипотечного договора помимо ставки, срока и размера кредита (основные параметры кредита) является сам предмет залога, его стоимость и цена (а также оценка соответствия стоимости цене).

Цена и стоимость недвижимости играют важную роль в части возникновения и снятия рисков, так как все стандартные показатели кредита (размер, срок и ставка) самым непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога). Таким образом, практически самую большую роль играет оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее непосредственно зависят все стандартные показатели кредита. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса, а также платы за кредит (которая в сумме обычно больше одной стоимости недвижимости). Все это влияет на общую доступность кредита. Во-вторых, правильная оценка стоимости недвижимости - это надежность кредита для всех участников рынка: государства, кредиторов, инвесторов. Реальная стоимость недвижимости необходима при сделках купли-продажи, при кредитовании под залог имущества, при страховании, при наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении*(208).

Правильная оценка стоимости недвижимости - это надежность кредита для всех участников инвестиционных жилищных рынков: государства, кредиторов, инвесторов, это минимизация общих кредитных, страховых, оценочных, инвестиционных рисков, снятие многих рисков по всей цепочке финансовых посредников. Выявление реальной стоимости недвижимости необходимо при купле-продаже, кредитовании под залог имущества, страховании, налогообложении, рефинансировании кредита. Поэтому правильность оценки - один из основных факторов проводимой жилищной политики, это исключение многих рисков и стабильность рынка.

В Казахстане существует явное завышение цен на недвижимость. Чтобы решить эту проблему, необходимо взвешенно подходить к выбору инвестиционной политики, реальных для нашей экономики инструментов. Этот вопрос напрямую связан с налогообложением (как сделок; так и налогов на недвижимость). Во всем мире он решается достаточно тяжело, без учета реальной рыночной стоимости недвижимости невозможна эффективная система налогообложения собственности. Для нашей страны это тоже будет большой проблемой по целому ряду факторов:

- завышенная стоимость недвижимости и небольшие доходы населения,
- отсутствие многих организационных решений вопросов налогообложения,
- отсутствие опыта владения недвижимостью и исполнения своих обязанностей собственниками, в частности оплаты налогов собственниками приватизированного жилья и др.

Искусственная приватизация, мгновенно решившая вопрос о частной собственности на жилье, является в определенной степени

формальной, так как доходы граждан не позволяют им быть до конца реальными собственниками жилища. Как политика в области ипотечных инструментов и технологий, так и политика в области цен на жилье должны быть подвержены периодической ревизии во избежание крупных сбоев в кредитно-финансовых схемах. Более того, эта политика должна быть опережающей. В США подходят к вопросу несоответствия роста или снижения цен на недвижимость прибылям банковских институтов, не сворачивая финансовые рынки, не ожидая, когда рынок будет эффективным и безопасным, а наоборот, наступательно, разворачивая новые более безопасные ипотечные технологии, с возможностью компенсации этих несоответствий. Только на правильном анализе могут строиться большие инвестиционные программы. При решении больших программ это всегда необходимо иметь в виду и учитывать завышенную нестабильную стоимость недвижимости, отрицательное влияние которой на развитие ипотечного кредитования в Казахстане огромно.

Создание эффективного механизма оценки действительной рыночной стоимости - это важная предпосылка для стабилизации всего жилищного рынка, т.к. от этого зависят результаты реформирования жилищного сектора. Политика кредитного учреждения и государства в области ипотечных стандартов, политика создания потенциально безрисковых активов не менее важна в вопросах уменьшения кредитного риска. Параметры базового кредита должны соответствовать общепринятым стандартам: общей сумме кредита, объему первичного платежа за недвижимость, доходам, минимальному стажу работы на последнем месте, возрасту заемщика и т.д. Правильно установленные стандарты значительно снижают кредитный риск и повышают уровень возвратности кредита. При этом необходимо отметить, что жесткие критерии выбранных стандартов значительно снижают доступность кредита, тем более в инфляционных условиях. Здесь должна быть выбрана оптимальная золотая середина, которая не может быть постоянной, а должна меняться в соответствии с экономическими изменениями.

Один из общегосударственных обязательных стандартов, установленных в США, - коэффициент кредитоспособности (доступности кредита). Этот коэффициент показывает максимально допустимые пределы (рамочные стандарты) отношений полных затрат заемщика на жилье (взносы за кредит и оплата всех жилищных услуг, включающая коммунальные платежи, арендную плату, налоги на недвижимость) к общим семейным доходам. Общепринятый стандарт составляет 28-30 процентов.

Таким образом, условно доступный кредит определяется как кредит, первоначальные платежи по которому равны платежам по стандартному кредиту с нижней фиксированной ставкой, а выплаты по кредиту не

превышают рамочных стандартов в течение всего кредитного срока. В мировой практике существует еще один важный показатель надежности и доступности ипотечного кредита, который выражает отношение стоимости недвижимости к годовому доходу семьи - коэффициент ОЦД. В странах сбалансированной рыночной экономики этот показатель в пределах 3-4, в высокоразвитых странах - 2-3,5. В целом считается, что рынок жилья и рынок ипотечного кредита могут нормально функционировать, если коэффициент ОЦД не превышает 4,5.

Коэффициент, характеризующий отношение стоимости жилья к совокупному семейному годовому доходу в стране, весьма высок из-за искаженной стоимости жилья, достаточно сильно приближенной к западным ценам и в ряде случаев превышающей их, и крайне низких доходов граждан.

В еще большей степени, чем сроки кредитования на доступность кредита влияют банковские ставки. В связи со спецификой рыночного развития для РК должны быть разработаны свои реальные критерии и показатели. Так, например, в расчет стандартного субсидированного кредита обязательно должны быть включены не только общие доходы семьи, но и обязательные среднестатистические расходы, исходя из реального прожиточного минимума.

Существуют и другие показатели, определяющие доступность и надежность кредита. В разряд общепринятых норм (стандартов) ипотечного кредитования включен также коэффициент, определяющий отношение стоимости обслуживания кредита к доходам (годовые процентные выплаты за кредит к годовому совокупному семейному доходу). В РК этот показатель (коэффициент) будет в 2-3 раза выше западноевропейского. И если платить только за обслуживание кредита, а основную сумму долга не выплачивать, то и в этом случае никакие рамочные стандарты ипотечного кредитования в Казахстане не выдерживают такой нагрузки, особенно в первые годы кредитования. Клиент (заемщик) должен оплачивать только расходы по обслуживанию кредита в размере чуть ли не своего дохода или сумму в несколько раз превышающую средний доход. То же самое можно сказать и по расходам на юридическое оформление сделки (юридические, риэлторские услуги, регистрацию, страхование, оценку, и т.д.), которые ложатся на заемщика и которые достаточно высокие, а по отношению к средним доходам - сверхвысокие.

Выполнение стандартных требований кредиторов к доходам заемщика, исходя из коэффициентов кредитоспособности, надежности и доступности (ОЦД), - это элементарная защита кредитора на первом этапе от кредитного риска. Анализ всех коэффициентов доказывает необходимость реальной оценки доходов заемщика, уровня инфляции, а также учета развития или, наоборот, свертывания производства. В США существовало "правило красной линии", в границах которой кредиты не

могли выдаваться. Это были опасные, с точки зрения кредитного риска, зоны. Наверное, это можно считать дискриминацией, однако в период нестабильной экономики это естественный уход кредиторов от рисков.

Расчеты наглядно показывают, что самостоятельно кредит без субсидирования, продления (увеличения) сроков кредитования, применения специальных технологий для основной группы населения существовать не может. И если ипотечное кредитование считается рискованным кредитованием, то просчитать уровень рисков ипотечного кредита в стране пока невозможно. Это сверхрисковое инвестирование, что, собственно, и объясняет отсутствие ипотечного кредитования в стране. Реализация программы становления и развития ипотечного кредитования только коммерческими структурами в настоящий момент экономически невозможна, и ни одна структура на это не пойдет. Никто, кроме государства, не возьмется решать самостоятельно эту проблему при данных экономических показателях (в частности доходах населения и нестабильности экономического развития страны). Проблема не в том, чтобы выдать кредиты, несмотря на отсутствие необходимого работающего правового поля, кредитных технологий и т.д., а в том, чтобы эти кредиты были возвращены и стоимость выплат за кредит была, как минимум, адекватна необходимым банковским затратам с отдачей минимальной прибыли (для этого в настоящий момент нужны также гарантии государства). При этом заемщик и кредитор должны быть ограждены самим государством от манипулирования на всех уровнях ценами, налогами, от сильного воздействия проходящих экономических процессов.

Нестандартные риски. В дополнение можно отметить, что кредитные риски увеличиваются или уменьшаются в зависимости от многих других критериев и показателей. В частности, это виды собственности на недвижимость, принадлежность заемщиков к той или иной профессии. Здесь также нельзя буквально переносить западные зависимости, например, в США, к группам риска в Казахстане. В Казахстане складывается ситуация, когда только предпринимательский класс непредсказуемостью своего бизнеса может воспользоваться услугами ипотечного кредита, а государственные и местные служащие и другие группы населения лишены этой возможности. Кроме того, массовая жилая застройка многоэтажными домами, как основной вид отечественного жилья, будет базовой для развития ипотечного кредитования. Должны выработаться свои технологии под нашу отечественную действительность, свой специальный банковский маркетинг, андеррайтинг и разработка на их базе специальных стандартов ипотечного кредитования. Здесь необходимо остановиться еще на одном вопросе кредитного риска, присущем в большей степени сегодня Казахстану, - риске невозможности кредитора обратить взыскание на залог. Именно поэтому столь популярно сегодня на Западе

применение второго кредита, последующего кредита, нового кредита, зачет старого и т.д., новых технологий рефинансирования, дающих возможность продлить сроки кредитования, пересчитать кредит в соответствии с новой стоимостью недвижимости, а следовательно, уменьшить взносы, процентные ставки, т.е. дать возможность заемщику расплатиться с кредитором.

Современное отечественное законодательство нашло некий компромисс и допускает дополнительно к судебному порядку обращения взыскания на заложенное имущество внесудебный порядок (без обращения в суд) на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки (в соответствии со ст. 51 и 55 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов (ст. 56). Отечественный закон предусматривает приобретение залогового имущества залогодержателем (ст. 55) для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, путем заключения соглашения об удовлетворении требований залогодержателя с единственным исключением для залогодержателя - приобретение земельных участков (п. 3 ст. 55).

В соответствии со ст. 78 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" обращение взыскания на заложенное жилье не является основанием для выселения залогодателя и членов его семьи, если данное жилье является единственным. В этом случае с залогодателем и членами его семьи заключается договор найма. При обращении взыскания на индивидуальные жилые дома, квартиры в многоэтажных жилых домах проживающие в них собственники и члены их семей могут быть выселены в судебном порядке, если договор об ипотеке был заключен в обеспечение кредита на постройку индивидуального жилого дома или приобретения квартиры в многоквартирном доме, за счет которого залогодатель приобрел жилье, если он и члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке обязательство освободить жилье в случае обращения на него взыскания.

Несмотря на то, что законодательство (ГК РК, ГПК РК и Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)") предусматривает реализацию недвижимости, выселение заемщика, соответствующая судебная практика отсутствует. Это одна из сторон, почему счет на действительно ипотечные кредиты идет на единицы, и банки не предоставляют ипотечные кредиты, заключая с заемщиком кредитный договор. Проблематичность принудительного исполнения обеспеченных ипотекой обязательств (обращение взыскания на заложенное имущество, выселение заемщика) делает ипотечные кредиты

сверх рискованными. Именно поэтому вместо реальной ипотеки наибольшее распространение получили схемы кредитования под названием "продажа жилья в рассрочку", или заключение с заемщиком договора аренды жилого помещения с правом его выкупа в дальнейшем (договор аренды с правом выкупа). Необходимо отметить, что должна быть четкая система взыскания имущества, а также система по внебанковской реализации заложенного заемщиком банку имущества. Планируется, что этим будут заниматься коммерческие структуры, имеющие лицензию Минюста Казахстана. Такие организации уже существуют.

Следует отметить еще один момент. Отечественное законодательство позволяет заемщику выполнять денежные требования кредитора (залогодержателя) только из стоимости заложенного имущества. Сейчас, когда еще не сформировалась реальная стоимость недвижимости в Казахстане - это в какой-то степени может защитить заемщика от общих экономических встрясок. С другой стороны, кредитор может получить удовлетворение по обязательствам заемщика за выданный кредит только исходя из стоимости недвижимого имущества, что препятствует становлению института ипотеки. Обычно падение стоимости недвижимости дает повышение отказов заемщиков от выплат по кредиту, что еще больше уменьшает ликвидность недвижимости и дает дополнительное падение цен. Эти вопросы серьезно сдерживают кредитные институты, требуют более тщательного и осторожного подхода со стороны кредиторов.

Когда удовлетворение денежных требований ввиду падения стоимости недвижимости будет проблематичным, усиливается возможность признания судом недействительности соглашения о внесудебном порядке удовлетворения требований кредитора (п. 5 ст. 55 Закона "Об ипотеке"). Эти положения законодательства, защищающие заемщиков, будут сильно влиять на выдачу ипотечного кредита.

Риски и страхование. Специфические факторы, делающие ипотечное кредитование высоко рискованным, создают необходимость создания стабилизирующих противовесов. При этом роль страхования - одна из главных. Ипотечный рынок без страхования существовать не может. Вопрос страхования серьезен тем, что он связан со стоимостью недвижимости, которая, в свою очередь, выходит за рамки одного кредитного института и затрагивает всю кредитно-финансовую схему. Роль страхования состоит в уменьшении кредитного риска, в его перераспределении. На Западе затраты на страхование относительно страхового объекта достаточно низкие. Стабильность, эффективность работы всех звеньев финансово-инвестиционной системы является в определенной степени гарантией ипотечных отношений. Это и

определяет достаточно низкую стоимость реального страхования, соответственно имеющего и достаточно низкие риски.

Необходимо отметить, что вся западная финансовая система в настоящее время сильно реформировала и страховой рынок. Если несколько десятков лет назад страховые институты успешно работали со страхованием на ипотечном рынке (и с ценными бумагами), то сейчас в результате трансформации инвестиционных институтов и функций 75 процентов европейских банков занято на рынке страховых услуг, а 37 процента страховых фондов успешно работают на рынках банковских услуг, в том числе и ипотечных.

Возвращаясь к ситуации в Казахстане, необходимо отметить следующее. В настоящее время в стране страхуется менее 10 процентов от всех принятых на Западе потенциальных рисков. Значительная инфляция не дала по настоящему хода этому важному институту, так как вся финансовая система перестраивается на работу с краткосрочными активами. А институту страхования так же, как и институту ипотеки, необходимы свои экономические условия и предпосылки. Частное страхование так же, как и частное ипотечное кредитование существуют лишь в определенной экономической среде: при инфляции свыше 7 процентов в месяц умирает страхование жизни, при инфляции в 10-12 процентов исчезает спрос и на другие страховые услуги.

В Казахстане в настоящее время вопрос страхования практически полностью выпадает из финансового и правового поля. Без института страхования и принятия на себя определенных рисков (или части) определенными субъектами, имеющими такую финансовую возможность или государственный институт гарантий, в ситуации с меняющимися экономическими условиями ипотечное кредитование развиваться не сможет.

Долгосрочный характер кредитования требует выработки эффективной политики, принятия срочных стабилизирующих мер при всевозможных "сбоях" в экономике. Именно потому, что ипотечное кредитование в стране в настоящий момент - это сверхрисковая программа, она может проводиться только с помощью государства, так как без реального государственного участия ипотека самостоятельно развиваться не будет.

Обычная форма страхования осуществляется в основном заемщиком. Однако, допустим, в случае перепродажи такого кредита финансовым посредникам существует также и страхование кредита кредиторами (обычно через страхование залога, но может быть и другой вид страхования).

Совершенствование управлением рисками на рынке недвижимости

3. Этапы управления рисками

Использование информационных систем связано с определенной совокупностью рисков. Когда риск (возможный ущерб) неприемлемо велик, необходимо принять экономически оправданные защитные меры. Периодическая (пере)оценка рисков необходима для контроля эффективности деятельности в области безопасности и для учета изменений обстановки.

С количественной точки зрения размер риска является функцией вероятности реализации определенной угрозы (использующей некоторые уязвимости), а также величины возможного ущерба.

Таким образом, суть работы по управлению рисками состоит в том, чтобы оценить их размер, выработать эффективные и экономичные меры по уменьшению этого размера и затем убедиться, что риски заключены в приемлемые рамки (и остаются таковыми). Следовательно, управление рисками включает в себя два вида деятельности, которые чередуются циклически:

- (пере)оценку (измерение) рисков;
- выбор эффективных и экономичных защитных средств (нейтрализация рисков).
- По отношению к выявленным рискам возможны следующие действия:
 - ликвидация риска (например, за счет устранения причины);
 - уменьшение риска (например, за счет использования дополнительных защитных средств);
 - принятие риска (и выработка плана действия в соответствующих условиях);
 - переадресация риска (например, путем заключения страхового соглашения).

Процесс управления рисками можно подразделить на следующие этапы:

- выбор анализируемых объектов и уровня детализации их рассмотрения;
- выбор методики оценки рисков;
- идентификация активов;
- анализ угроз и их последствий, определение уязвимостей в защите;
- оценка рисков;
- выбор защитных мер;
- реализация и проверка выбранных мер;
- оценка остаточного риска.

Этапы (6) и (7) относятся к выбору защитных средств (нейтрализации рисков), остальные — к оценке рисков.

Уже перечисление этапов показывает, что управление рисками — процесс циклический. По существу, последний этап — это оператор конца цикла, предписывающий вернуться к началу. Риски нужно контролировать постоянно, периодически проводя их переоценку. Отметим, что добросовестно выполненная и тщательно документированная первая оценка может существенно упростить последующую деятельность.

Управление рисками, как и любую другую деятельность в области информационной безопасности, необходимо интегрировать в жизненный цикл ИС. Тогда эффект оказывается наибольшим, а затраты — минимальными. Можно выделить пять основных этапов жизненного цикла ИС:

- инициация;
- закупка (разработка);
- установка;
- эксплуатация;
- выведение из эксплуатации.

Кратко опишем, что может дать управление рисками на каждом из перечисленных этапов.

На этапе инициации известные риски следует учесть при выработке требований к системе вообще и средствам безопасности в частности.

На этапе закупки (разработки) выявленные риски способны помочь при выборе архитектурных решений, играющих ключевую роль в обеспечении безопасности.

На этапе установки выявленные риски следует учитывать при конфигурировании, тестировании и проверке ранее сформулированных требований, а полный цикл управления рисками должен предшествовать внедрению системы в эксплуатацию.

На этапе эксплуатации управление рисками должно сопровождать все существенные изменения в системе.

При выведении системы из эксплуатации управление рисками помогает убедиться в том, что миграция данных происходит безопасным образом.

Подготовительные этапы управления рисками

Первые три этапа процесса управления рисками можно считать подготовительными. Их суть состоит в следующем.

Выбор анализируемых объектов и уровня детализации их рассмотрения — первый шаг в оценке рисков. Для небольшой организации допустимо рассматривать всю информационную инфраструктуру; однако, если организация крупная, всеобъемлющая оценка может потребовать неприемлемых затрат времени и сил. В таком случае следует сосредоточиться на наиболее важных сервисах, заранее соглашаясь с приблизительностью итоговой оценки. Если важных

сервисов все еще много, выбираются те из них, риски для которых заведомо велики или неизвестны.

По многим причинам целесообразно создать карту информационной системы организации. Для управления рисками подобная карта особенно важна, поскольку она наглядно показывает, какие сервисы выбраны для анализа, а какими было решено пренебречь. Если ИС меняется, а карта поддерживается в актуальном состоянии, то при переоценке рисков сразу станет ясно, какие новые или существенно изменившиеся сервисы нуждаются в рассмотрении.

Вообще говоря, уязвимым является каждый компонент информационной системы — от куска сетевого кабеля, который могут прогрызть мыши, до базы данных, которая может быть разрушена из-за неумелых действий администратора. Как правило, в сферу анализа невозможно включить каждый винтик и каждый байт. Приходится останавливаться на некотором уровне детализации, отдавая себе отчет в приблизительности оценки. Для новых систем предпочтительнее детальный анализ; старая система, подвергшаяся небольшим модификациям, может быть проанализирована более поверхностно.

Очень важно выбрать разумную методику оценки рисков. Целью оценки является получение ответов на следующие вопросы:

- приемлемы ли существующие риски?
- какие из неприемлемых рисков в первую очередь нуждаются в уменьшении?
- какие защитные средства экономически целесообразно использовать для уменьшения неприемлемых рисков?

Следовательно, оценка рисков должна быть количественной, допускающей сопоставление с заранее выбранными границами допустимости и расходами на реализацию новых регуляторов безопасности. Управление рисками — типичная оптимизационная задача, и существует довольно много программных продуктов, способных помочь в ее решении (иногда подобные продукты просто прилагаются к книгам по информационной безопасности). Принципиальная трудность, однако, состоит в неточности исходных данных. Можно, конечно, попытаться получить для всех анализируемых величин денежное выражение, высчитать все с точностью до копейки, но большого смысла в этом нет. Практичнее пользоваться условными единицами. В простейшем и вполне допустимом случае можно пользоваться трехбалльной шкалой. Далее будет продемонстрировано, как это делается.

При идентификации активов, то есть тех ресурсов и ценностей, которые организация пытается защитить, следует, конечно, учитывать не только компоненты информационной системы, но и поддерживающую инфраструктуру, персонал, а также нематериальные ценности, такие как репутация организации. Отправной точкой здесь является представление

о миссии организации, то есть о видимых основных направлениях деятельности, которые желательно (или необходимо) сохранить в любом случае. Выражаясь объектно-ориентированным языком, следует в первую очередь описать внешний интeРКейс организации, рассматриваемой как абстрактный объект.

Одним из главных результатов процесса идентификации активов является получение детальной информационной структуры организации и способов ее (структуры) использования. Эти сведения целесообразно нанести на карту ИС в качестве граней соответствующих объектов.

Информационной основой любой сколько-нибудь крупной организации является сеть, поэтому в число аппаратных активов следует включить компьютеры (серверы, рабочие станции, ПК), периферийные устройства, внешние интeРКейсы, кабельное хозяйство, активное сетевое оборудование (мосты, маршрутизаторы и т.п.).

К программным активам, вероятно, будут отнесены операционные системы (сетевая, серверные и клиентские), другое базовое и прикладное программное обеспечение, инструментальные средства, средства управления сетью и отдельными системами. Важно зафиксировать, где (в каких узлах сети) хранится программное обеспечение и из каких узлов используется.

Третьим видом информационных активов являются данные, которые хранятся, обрабатываются и передаются по сети. Следует классифицировать данные по типам и категориям критичности, выявить места их хранения и обработки, способы доступа к ним. Все это важно для оценки последствий нарушений информационной безопасности.

Управление рисками — процесс далеко не линейный. Практически все его этапы связаны между собой, и по завершении почти любого из них может выявиться необходимость возврата к предыдущему. Так, при идентификации активов может появиться понимание, что выбранные границы анализа следует расширить, а степень детализации — увеличить. Особенно труден первичный анализ, когда многократные возвраты к началу неизбежны.

Анализ угроз и оценка рисков

Этапы, предшествующие анализу угроз, можно считать подготовительными, поскольку, строго говоря, они впрямую не связаны с рисками. Риск появляется там, где есть угрозы.

Перечень наиболее распространенных угроз предполагается известным. К сожалению, с практической точки зрения число угроз оказывается бесконечно большим, причем далеко не все из них носят компьютерный характер. Так вполне реальной угрозой является наличие мышей и тараканов в помещениях, занимаемых организацией. Первые могут повредить кабели, вторые — вызвать короткое замыкание.

Как правило, наличие той или иной угрозы является следствием уязвимостей в защите информационной системы, которые, в свою

очередь, объясняются отсутствием некоторых сервисов безопасности или недостатками в реализующих их защитных механизмах. Опасность прогрызания кабелей исходит не только от мышей, но и от недостаточной прочности защитной оболочки или ее отсутствия.

Первый шаг в анализе угроз — их идентификация. Анализируемые виды угроз следует выбрать из соображений здравого смысла (оставив вне поля зрения, например, землетрясения, однако не исключая возможности захвата организации террористами), но в пределах выбранных видов провести максимально полное рассмотрение.

Целесообразно выявлять не только сами угрозы, но и источники их возникновения, это поможет в выборе дополнительных средств защиты. Например, нелегальный вход в систему может стать следствием воспроизведения начального диалога, подбора пароля или подключения к сети неавторизованного оборудования. Очевидно, для противодействия каждому из перечисленных способов нелегального входа нужны свои механизмы безопасности.

После идентификации угрозы необходимо оценить вероятность ее осуществления. Допустимо использовать при этом трехбалльную шкалу (низкая (1), средняя (2) и высокая (3) вероятность).

Кроме вероятности осуществления, важен размер потенциального ущерба. Например, пожары бывают нечасто, но ущерб от каждого из них, как правило, велик. Тяжесть ущерба также можно оценить по трехбалльной шкале.

Оценивая тяжесть ущерба, необходимо иметь в виду не только непосредственные расходы на замену оборудования или восстановление информации, но и более отдаленные, такие как подрыв репутации, ослабление позиций на рынке и т.п. Пусть, например, в результате дефектов в управлении доступом к бухгалтерской информации сотрудники получили возможность корректировать данные о собственной заработной плате. Следствием такого состояния дел может стать не только перерасход бюджетных или корпоративных средств, но и полное разложение коллектива, грозящее развалом организации.

Уязвимости обладают свойством притягивать к себе не только злоумышленников. Не всякий устоит перед искушением немного увеличить свою зарплату, если есть уверенность, что это сойдет в рук. Поэтому, оценивая вероятность осуществления угроз, целесообразно исходить не только из среднестатистических данных, но учитывать также специфику конкретных информационных систем. Если в подвале дома, занимаемого организацией, располагается сауна, а сам дом имеет деревянные перекрытия, то вероятность пожара, к сожалению, оказывается существенно выше средней.

После того, как накоплены исходные данные и оценена степень неопределенности, можно переходить к обработке информации, то есть собственно к оценке рисков. Вполне допустимо применить такой

простой метод, как умножение вероятности осуществления угрозы на предполагаемый ущерб. Если для вероятности и ущерба использовать трехбалльную шкалу, то возможных произведений будет шесть: 1, 2, 3, 4, 6 и 9.

Первые два результата можно отнести к низкому риску, третий и четвертый — к среднему, два последних — к высокому, после чего появляется возможность снова привести их к трехбалльной шкале. По этой шкале и следует оценивать приемлемость рисков. Правда, граничные случаи, когда вычисленная величина совпала с приемлемой, целесообразно рассматривать более тщательно из-за приближенного характера результата.

Если какие-либо риски оказались недопустимо высокими, необходимо их нейтрализовать, реализовав дополнительные защитные меры. Как правило, для ликвидации или нейтрализации уязвимости, сделавшей реальной опасную угрозу, существует несколько механизмов безопасности, отличающихся эффективностью и стоимостью. Например, если велика вероятность нелегального входа в систему, можно приказывать пользователям выбирать длинные пароли (скажем, не менее восьми символов), задействовать программу генерации паролей или закупить интегрированную систему аутентификации на основе интеллектуальных карт. Если имеется вероятность умышленного повреждения сервера баз данных, что грозит серьезными последствиями, то можно врезать замок в дверь серверной комнаты или поставить около каждого сервера по охраннику.

Выбор защитных мер и последующие этапы управления рисками

Оценивая стоимость защитных мер, приходится, разумеется, учитывать не только прямые расходы на закупку оборудования и/или программ, но и расходы на внедрение новинки и, в частности, на обучение и переподготовку персонала. Эту стоимость также можно выразить по трехбалльной шкале и затем сопоставить ее с разностью между вычисленным и приемлемым риском. Если по этому показателю новое средство оказывается экономически выгодным, его можно принять к дальнейшему рассмотрению (подходящих средств, вероятно, будет несколько). Однако, если средство окажется дорогим, его не следует сразу отбрасывать, памятуя о приближенности расчетов.

Выбирая подходящий способ защиты, целесообразно учитывать возможность экранирования одним сервисом безопасности сразу нескольких прикладных сервисов. Так поступили в Массачусетском технологическом институте, защитив несколько тысяч компьютеров сервером аутентификации Kerberos.

Важным обстоятельством является совместимость нового средства со сложившейся организационной и аппаратно-программной структурой, с традициями организации. Меры безопасности, как правило, носят недружественный характер, что может отрицательно сказаться на

энтузиазме сотрудников. Порой сохранение духа открытости важнее минимизации материальных потерь. Впрочем, такого рода ориентиры должны быть расставлены в политике безопасности верхнего уровня.

Можно представить ситуацию, когда для нейтрализации риска не существует эффективных и приемлемых по цене мер. Например, компания, базирующаяся в сейсмически опасной зоне, не всегда может позволить себе строительство защищенной штаб-квартиры. В таком случае приходится поднимать планку приемлемого риска и переносить центр тяжести на смягчение последствий и выработку планов восстановления после аварий, стихийных бедствий и иных происшествий. Продолжая пример с сейсмоопасностью, можно рекомендовать регулярное тиражирование данных в другой город и овладение средствами восстановления первичной базы данных.

Как и всякую иную деятельность, реализацию и проверку новых регуляторов безопасности следует предварительно распланировать.

В плане необходимо учесть наличие финансовых средств, сроки обучения персонала. Нужно составить план тестирования (автономного и комплексного), если речь идет о программно-техническом механизме защиты.

Когда намеченные меры приняты, необходимо проверить их действенность, то есть убедиться в том, что остаточные риски стали приемлемыми. Если это на самом деле так, значит, все в порядке и можно спокойно намечать дату ближайшей переоценки. В противном случае придется проанализировать в срочном порядке ошибки, которые были допущены, и провести повторный сеанс управления рисками.

Ключевые роли в процессе управления рисками

Управление рисками — деятельность административного уровня информационной безопасности. Ключевые роли в этой деятельности принадлежат следующим должностным лицам.

Руководитель организации. Он несет общую ответственность за выполнение организацией возложенной на нее миссии. Он должен обеспечить, чтобы ресурсы, необходимые для выполнения миссии, были выделены и эффективно применялись. При принятии решений о выделении ресурсов руководитель должен опираться на результаты анализа рисков. Разработка и проведение в жизнь эффективной программы управления рисками, связанными с информационными технологиями, включающей их (рисков) оценку и нейтрализацию, требует поддержки высшего руководства организации.

Начальник управления (отдела) информатизации. Он отвечает за планирование, выделение средств и функционирование информационных систем организации, включая аспекты, относящиеся к информационной безопасности. Принимаемые им решения должны основываться на результатах эффективной программы управления рисками.

Владельцы систем и информации. Они отвечают за то, чтобы для защиты принадлежащих им информационных систем и данных применялись соответствующие регуляторы безопасности. Они ответственны и за изменения, вносимые в системы. Решения по планированию и санкционированию реализации контрмер и внесения изменений в ИС должны основываться на результатах эффективной программы управления рисками.

Руководители производственных отделов и отдела закупок. От них зависит экономическая эффективность процесса управления рисками, экономичность и эффективность расходования ресурсов.

Начальник отдела (управления) информационной безопасности. Он отвечает за все программы безопасности в организации, включая программу управления рисками. Он должен предложить и проводить в жизнь эффективную, структурированную методологию, помогающую идентифицировать, оценить и нейтрализовать риски, связанные с информационными технологиями. Он отчитывается перед высшим руководством организации за выполнение программы управления рисками.

Администраторы безопасности, системные и сетевые администраторы. Они отвечают за должную реализацию требований и регуляторов безопасности в подведомственных им информационных системах. При изменении систем и их окружения (появлении дополнительных сетевых соединений, изменении инфраструктуры, применении новых технологий и т.п.) они должны поддержать или применить процесс управления рисками, чтобы выявить и оценить новые потенциальные риски и реализовать необходимые контрмеры для поддержания информационной безопасности систем на требуемом уровне.

Специалисты по обучению персонала. Сотрудники организации являются пользователями ее информационной системы. Использование систем и данных в соответствии с политикой безопасности и правилами добропорядочного поведения критически важно для нейтрализации рисков и защиты ресурсов организации. Для минимизации рисков необходимо обеспечить информирование и обучение персонала по вопросам информационной безопасности. Следовательно, специалисты по обучению персонала должны понимать процесс управления рисками, чтобы разрабатывать соответствующие учебные материалы и проводить учебные курсы.

3. Выбор метода управления рисками

Можно выделить четыре метода управления рисками:

Устранение или избежание риска.

Избежание риска означает отказ от реализации мероприятия (проекта), связанного с риском. Такое решение принимается в случае несоответствия указанным выше принципам.

Избежание риска является наиболее простым и радикальным направлением в системе управления риском. Оно позволяет полностью избежать возможных потерь и неопределенности.

Однако, устранение риска означает и возможности получения шанса, следовательно в предпринимательской деятельности данный метод не эффективен.

Предотвращение потерь и убытков или принятие риска.

Принятие риска означает оставление всего или части риска (в случае передачи части риска кому-то другому) за предпринимателем, то есть на его ответственности. В этом случае предприниматель принимает решение о покрытии возможных потерь собственными средствами.

Самострахование, то есть формирование децентрализованного фонда страхования. В данном случае возникают проблемы ликвидности, недостатка запасов, возобновление запасов, реализация неиспользованных, экспедирование.

Страхование риска, то есть передача его страховой компании.

На величину риска в предпринимательской деятельности можно воздействовать через финансовый механизм с помощью приемов финансового менеджмента и особой стратегии. Риск-менеджмент является частью финансового менеджмента. Конечная цель риск-менеджмента соответствует целевой функции предпринимательства. Риск-менеджмент включает в себя две подсистемы: управляемая подсистема (объект управления) и управляющая подсистема (субъект управления).

Объект управления в риск-менеджменте - это риск, рискованные вложения капитала и экономические отношения между хозяйствующими субъектами в процессе реализации риска.

Субъект управления в риск-менеджменте - это специальная группа людей, которая посредством способов и приемов осуществляет целенаправленное функционирование объекта управления.

Риск-менеджмент осуществляет следующие функции:

функции объекта управления: разрешение риска, рискованные вложения капитала, работы по снижению величины риска, процессы страхования риска, экономические отношения и связи между субъектами хозяйственного процесса;

функции субъекта управления: прогнозирование, организация, регулирование, координация, стимулирование, контроль;

риск-менеджмент выступает в качестве самостоятельного вида профессиональной деятельности, которую осуществляют институты специалистов, страховые компании, финансовые менеджеры, менеджеры по риску, специалисты по страхованию и др.

Природа риска подразумевает под собой ту неопределенность, которая связана с возможностью возникновения неблагоприятных ситуаций и последствий в ходе реализации проекта. Неопределенность выражается в неполноте или неточности информации об условиях реализации проекта, включая такие основополагающие, как затраты и результаты. Неопределенность возникает тогда, когда вероятность последствий может оцениваться субъективно, по причине отсутствия данных предшествующего периода. Риск возникает, если вероятности возможных последствий могут оцениваться на основе данных предшествующего периода.

По мере формирования и развития экономических механизмов, возникла проблема оценки и учета рисков, и как следствие, необходимость создания программ нейтрализации рисков, систем управления рисками.

Необходимо отметить, что проблема рисков тесно переплетается с проблемой неопределенности протекающих процессов в интересующих нас объекте и среде, с вероятностью возникновения нежелательных событий. Поэтому исследование рисков переплетается с анализом неопределенности. Поэтому снижение уровня риска, предотвращение нежелательных событий, опирается на целенаправленное снижение неопределенности.

Риск при осуществлении инвестиционного проекта понимается как возможность получения отрицательных результатов по сравнению с определенной исходной оценкой, первоначально запланированной или полученной из расчетов.

Конечно, полностью избежать рисков невозможно, поэтому необходимо проводить мероприятия по минимизации рисков. Существуют несколько типовых вариантов работы с рисками:

- избежание риска, или перенос – при этом выбирается вариант развития событий, когда полностью исключается возможность рискованного события;

- принятие риска, в этом случае признается существование риска, поэтому благоразумнее отказаться от полномасштабных мероприятий по противодействию из-за невозможности или нецелесообразности;

- снижение риска, который включает две подстратегии: мероприятия по снижению вероятности наступления рискованных событий и мероприятия по уменьшению влияния последствий рискованных событий.

Отношение к риску может иметь две крайне противоположные стороны. С одной стороны, это неприятие риска, что приводит компании к консерватизму и замедлению динамики развития, с другой, это чрезмерный оптимизм, что приводит компании к другой крайности – принятию импульсивных и высокорисковых решений. Обе эти крайности ведут к возникновению проблем средне- и долгосрочного характера.

Склонность к риску является индивидуальной особенностью человека, поэтому невозможно анализировать отношение к риску с позиций корпоративного управления. Отсюда индивидуальная склонность к риску влияет на развитие событий и состояние дел в компаниях и отрасли. В совокупности склонность к риску у компании отличается от склонности риска людей, однако компании состоят из людей, где каждый имеет свою склонность к риску.

В экономической литературе принято разделять склонность риск-менеджмента компании по степени отношения к риску:

- при низкой склонности основной акцент делается на предотвращение риска, что достигается при соответствии ведения дел корпоративным правилам. В конечном итоге достигаются результаты по избежанию кризиса компании, соответствию стандартам корпоративного управления, предотвращению проблем, связанных с личной ответственностью работников;

- приоритетом при средней склонности является, в конечном итоге, результативность бизнеса. При его функционировании достигается понимание спектра рисков, присутствующий современному бизнесу, происходит оценивание рисков и использование практики риск-менеджмента;

- при высокой склонности идет стремление к наиболее высокому росту стоимости компании, что достигается улучшением распределения и использования капитала компании, повышением доходности бизнеса при помощи инструментов управления, направленных на рост стоимости компании.

При работе с рисками с целью их минимизации необходимо проводить анализ рисков, чтобы предоставить данные для принятия решений о целесообразности участия в проекте и предусмотреть меры по защите от возможных финансовых потерь.

При анализе рисков придерживаются таких критериев:

- потери от риска независимы друг от друга;
- потеря по одному направлению из «портфеля рисков» не обязательно увеличивает вероятность потери по другому (за исключением форс-мажорных обстоятельств);
- максимально возможный ущерб не должен превышать финансовых возможностей участника.

При анализе учета рисков, выделяют динамический и статический риски.

Динамический риск представляет собой риск возможного изменения стоимости капитала вследствие принятия решений или изменений внешних обстоятельств, которые могут привести как к убыткам, так и к дополнительным доходам.

Анализируя риски, можно заметить, что риск моделируется тремя главными концептуальными компонентами:

- сознательно действующим рискующим субъектом;
- результатами – выигрышами и потерями;
- неопределенностью исходов – риск проявляется только при обязательной многовариантности последствий, среди которых обязательно есть выигрыш и обязательно есть потери.

Как видно, что основным и значащим компонентом является непосредственно рискующий субъект, который анализирует и оценивает риск, после чего принимает решения о дальнейшем развитии событий.

Мероприятия по снижению риска строятся на алгоритме, основанном на критерии «эффект – затраты».

Во-первых, идентифицируются основные виды неопределенности и «существенные» риски, которые свойственны намеченной предпринимательской операции.

Во-вторых, оцениваются затраты по осуществлению антирисковых операций и предполагаемых ущербов.

В-третьих, определяется перечень дополнительных мероприятий, придающих гибкость плану управления рисками и уменьшение перерасхода средств, и в конечном итоге выводится заключительная оценка необходимых расходов по управлению рисками в запланированной предпринимательской операции.

В-четвертых, сопоставляется величина ожидаемого дохода от предпринимательской операции и сумма затрат по предыдущему пункту. После этого принимается решение о включении, либо исключении тех или иных мероприятий в план по критерию «эффект – затраты»[16]

3.3 Проектные решения и процессы управления рисками

Решения по инициации проекта обычно нацелены на реализацию определенных целей, поддерживающих рост и развитие компании.

Минимизация степени неопределенности - лучший способ принять обоснованные решения во всех аспектах руководства проектом.

Для минимизации степени неопределенности, в первую очередь необходимо идентифицировать область потенциального риска, определить вероятность его возникновения и потенциальные последствия. И даже, если последствия не могут быть исключены, более полное понимание проблемы способствует и более обдуманному реагированию на риск.

К примеру, неожиданная ошибка, обнаруженная в ключевом компоненте турбины, приведет к сбою подачи электричества на предприятии. В случае если бы это было предусмотрено заранее, то можно было бы спрогнозировать реакцию на сложившуюся ситуацию. При этом возможно уменьшить не только вероятность появления риска, но можно и смягчить его влияние.

В обыденном понимании управления рисками, менеджер проекта анализирует различную информацию, и оценивает ситуацию с учетом

личного опыта. Часто такая оценка субъективна и не учитывает степень неопределенности фактора риска. В результате создается неполная картина в понимании сложившейся ситуации.

Чтобы увидеть полную картину, первым делом необходимо понять природу самого риска. Риск определяется, как «степень опасности подвергнуться воздействию негативных событий и их возможных последствий».

Использование инструментов, осуществляющих оценку факторов риска, помогают менеджеру проекта разрабатывать меры реагирования на риск, основываясь на более достоверной информации. Достоверная и более подробная информация позволяет принимать более эффективные решения, которые в свою очередь снижают возможность возникновения риска[17].

Процессы управления рисками

Риск имеет три основных атрибута: случай, вероятность и воздействие.

Случай:

Необходимо определять, в каких ситуациях может возникнуть риск. Чтобы оценить вероятность возникновения риска, необходимо понять его природу.

Вероятность возникновения риска:

Обычно, вероятность измеряется в количественных показателях. Однако, в рамках управления проектами, вероятность возникновения риска может быть оценена как в количественных, так и в качественных показателях.

Как правило, в управлении рисками ведется вероятностная оценка события в пределах от 0 % - 100 %.

Воздействие риска:

Воздействие - измерение того, насколько тяжелы будут последствия, в случае, если риск произойдет. Для облегчения анализа управления рисками, принято воздействие риска рассматривать с позиции влияния риска на стоимость, качество и продолжительность выполнения работ.

К примеру, риск потери высококвалифицированного программиста в проекте по разработке программного обеспечения, затрагивает проект с позиции стоимости, качества и продолжительности работ.

Произведение вероятности и воздействия определяет важность риска – его ценность – показатель, который может использоваться в процессе принятия решения и как проектный механизм контроля. Важность риска - полезный проектный индикатор, активно используемый в управлении проектами.

Оценивая риски, менеджеры проектов активно используют инструмент, известный как матрица риска. Матрица риска комбинирует

два показателя (вероятность и воздействие) для вычисления важности риска.

Программное обеспечение по управлению рисками генерируют матрицы такого рода.

Формализованное управление рисками:



В редакции PMBOK – 2000, управление рисками – «систематические процессы, связанные с идентификацией, анализом рисков и принятием решений, которые обеспечивают минимизацию негативных последствий наступления рисков событий и максимизацию вероятности и последствий наступления позитивных событий»[18].

Процесс управления рисками включает в себя:

Планирование управления рисками – планирование деятельности по управлению рисками проекта, включая набор методов, средств и организации управления рисками.

Идентификация факторов риска – определение рисков, способных повлиять на проект, и документирование их характеристик.

Оценка рисков – качественный и количественный анализ рисков с целью определения их влияния на проект.

Планирование реагирования на риски – разработка мер, обеспечивающих минимизацию вероятности и ослабление отрицательных последствий рисков событий при общем повышении вероятности успешного завершения проекта.

Мониторинг и контроль риска – мониторинг наступления рисков событий, определение новых рисков, выполнение плана управления рисками проекта и оценка эффективности действий по минимизации рисков.

Минимизация рисков при эксплуатации здания

Современная эксплуатация здания, как неотъемлемая функция управления объектом недвижимости, в настоящее время стала услугой и бизнесом. Как любой сложный многоуровневый бизнес-процесс, эксплуатация недвижимости несет в себе определенные риски, минимизация которых является первоочередной задачей собственника или управляющей компании[20].

Обозначим основные проблемы, возникающие при эксплуатации здания, и предложить способы их решения. Прежде всего, это производственные риски.

сокращению проектных рисков.

Производственные риски.

Производственные риски являются самым очевидными при эксплуатации здания. Они же могут принести наибольший ущерб, как собственнику здания, так и арендаторам. Основные риски в данной категории это аварии, отказы технологического оборудования, изменение параметров работы инженерных систем.

Аварии

Под аварией понимается отказ работы или дефект оборудования, установленного на объекте, вследствие которого был нанесен материальный ущерб собственнику здания или третьему лицу.

В основном аварии возникают при эксплуатации систем теплоснабжения, электроснабжения, при эксплуатации кровли, кровельных конструкций, покрытий. Основные последствия - это ущерб, нанесенный отделочным материалам, мебели, оргтехнике, остановка деятельности в помещениях, короткие замыкания в проводке, изменение температурного режима в здании, «разморозка» системы отопления. Аварии в цепях электроснабжения являются одной из основных причин пожаров в здании. Протечки, возникающие из-за дефектов кровли, либо в системе водоотвода и наружного водостока наносят ущерб внешней отделке здания. Они разрушают целостность фасадов, вызывают отслоение штукатурки и «смыв» лакокрасочных материалов.

Оперативное устранение причин и последствий аварий, минимизация ущерба - это один из показателей эффективности работы

службы эксплуатации на объекте. Один из способов риска аварийности: налаживание оптимального взаимодействия технических служб на объекте, в том числе наличие четких и понятных инструкций по действию при возникновении чрезвычайных ситуаций на объекте. Должна быть разработанная понятная последовательность действий каждой службы в типовых чрезвычайных ситуациях. Так же способствует минимизации рисков аварийности - проведение постоянных тренингов персонала. Учебные тревоги, провокации помогут выявить степень подготовленности персонала к возможным чрезвычайным ситуациям[21].

Вторая категория рисков: отказы оборудования. Под отказом понимается частичное или полное прекращение функционирования детали, узла, оборудования или всей системы, без нанесения фактического материального ущерба собственнику Здания либо третьим лицам. Это не означает, что собственник здания не несет вообще никаких убытков. В данном случае речь будет идти не о прямом материальном ущербе, аварийной ситуации еще нет, но шансы ее возникновения многократно увеличились. Поэтому в арсенале службы эксплуатации должны применяться методы снижения рисков отказов оборудования, такие как, прозрачные гарантийные отношения, взаимодействие с сервисными центрами, планирование технического обслуживания и учет межремонтных периодов.

Риски отказов оборудования существенно снижает присутствие на объекте собственной аварийной ремонтной службы, а также наличие оптимального количества запасных частей и технических принадлежностей.

Риски несанкционированных изменений параметров работы инженерных систем.

Под изменениями параметров работы инженерных систем понимается уменьшение комфорта и сервиса на объекте, вследствие сбоя работы оборудования. Ущерб тут проявляется не в материальном виде, а в виде законного недовольства арендаторов. Никто не будет сохранять лояльность, когда в здании душно, холодно или темно. Такие ситуации существенно подрывают имидж управляющей компании, и, в конечном итоге, могут привести к ее замене[22].

Для предотвращения возникновения данных рисков необходимо вести постоянный мониторинг состояния инженерных систем, настраивать и регулировать их работу. Персонал обязан знать особенности технического обслуживания данной инженерной инфраструктуры.

Риски эксплуатационных компаний.

В процессе своей деятельности любая эксплуатационная компания сталкивается с двумя основными рисками: риск причинения материального ущерба от своей деятельности Заказчику услуг или

третьим лицам и риск потери контракта на эксплуатацию или отсутствие пролонгации.

Технологии снижения рисков материального ущерба:

Прежде всего, это постоянное обучение и тренинги персонала. Квалифицированный персонал, своевременно реагирующий на неполадки и сбои в работе технических систем, поможет своевременно предотвратить аварии или существенно снизить материальный ущерб. Второе - четкое определение гарантийных взаимоотношений. Необходимо заключать профессионально составленный договор, в котором прописаны права и обязанности сторон, ответственность и риски. Так же существенно снизит данные риски страхование профессиональной ответственности эксплуатационной компании. Страховка компенсирует материальный ущерб, в случае возникновения аварий. При заключении договора со страховой компанией необходимо учитывать цену вопроса и четко прописывать форс-мажорные ситуации[23].

Технологии снижения рисков потери контрактов: это большая работа внутри эксплуатационной компании в области стандартизации и автоматизации собственной деятельности, подбор квалифицированного персонала, постоянный контроль качества, управление качеством.

Риски собственника недвижимости.

Техническое обслуживание входит в непосредственную обязанность владельца недвижимости. В свою очередь, собственник может выбрать, будет ли он обслуживать здание своими силами или отдаст это на аутсорсинг. В каждом случае существуют определенные риски. Рассмотрим их подробнее[24].

Аутсорсинг.

При передаче управления недвижимостью на условиях аутсорсинга перед владельцем недвижимости встает вопрос выбора эксплуатационной компании. Часто для выбора подрядчика проводится тендер. Четко формируются определенные критерии выбора и просматриваются несколько компаний. Такими критериями могут быть: опыт компании, ее трудовые ресурсы, перечень услуг, максимально прозрачная цена, степень заинтересованности в получении контракта. Отсутствие невыполненных обязательств перед третьими лицами, возбужденных уголовных дел в отношении руководства и не снятых с них судимостей. Культура взаимоотношений с Заказчиком/арендатором (пунктуальность, тактичность, обязательность). После тестирования нескольких компаний по выбранным критериям оценивается сочетание баллов. Далее можно проверить выбранного кандидата в небольшом тестовом задании, чтобы подтвердить правильность выбора на практике[25].

Организация собственной службы эксплуатации

Часто собственник решает эксплуатировать объект собственными силами. Как в таком случае снизить риски? Лучший способ в этом случае - это пригласить на работу профессионалов уже имевших опыт организации службы эксплуатации с нуля. У них есть определенные наработанные навыки и методики, которыми просто не может владеть собственник недвижимости, организующий эксплуатацию в первый раз. Также на сегодняшний день можно воспользоваться такими консалтинговыми услугами как постановка деятельности службы эксплуатации.

Для снижения рисков материального ущерба в процессе эксплуатации при заключении строительных договоров собственникам следует обращать внимание на гарантийные обязательства и требовать их обеспечение в денежном эквиваленте. Так же снизить подобные риски поможет страхование профессиональной ответственности всех контрагентов[26].

Риски при взаимодействии собственника и эксплуатационной компании.

Один из распространенных рисков, которые могут возникнуть между собственником и эксплуатационной компанией - это риск непонимания. Когда собственник не понимает специфики деятельности эксплуатационной компании. Способ избежать риска непонимания - оперативный обмен информацией между владельцем недвижимости и управляющей компанией, создание единого информационного поля, организация автоматизации деятельности службы эксплуатации.

Для решения данной задачи специалисты Управляющей компании «Система» разработали программное обеспечение - «Система эксплуатации недвижимости». Данная программа создает единую базу данных для собственника и эксплуатационника, позволяет работать с такими документами как сетевой график обслуживания и бюджет эксплуатации в режиме реального времени, что позволяет визуализировать процесс эксплуатации недвижимости.

Для эксплуатационника данная программа помогает организовывать структурную и плановую эксплуатацию на объекте, оптимизировать затраты на эксплуатацию - за счет создания эффективной схемы управления эксплуатацией. В результате, служба эксплуатации работает более оперативно и эффективность труда существенно возрастает.

Один из основных показателей того, что техническая эксплуатация на объекте ведется эффективно - это максимальное управление рисками. Это достигается преимущественно за счет комплексного подхода к техническому обслуживанию здания и особого вниманию к мелочам.

Так же существенно снижает риски страхование профессиональной ответственности, а благодаря автоматизации процесса эксплуатации существенно повышается безопасность на объекте за счет снижения отказов оборудования[27].

Страхование рисков на рынке недвижимости

Развитие рынка недвижимости не может гарантировать его стабильность, поскольку этот сектор экономики, несмотря на финансовую мощь, всегда считался одним из уязвимых. Основной защитой от многочисленных рисков, которые могут возникнуть после совершения сделки с недвижимостью, является страхование.

Страхование - это универсальное средство, позволяющее оградить себя, свое имущество, бизнес, ответственность от случайных негативных последствий. Альтернативы нет. Но в рамках страхования существует несколько направлений[28].

Появление новых схем приобретения недвижимости требует обеспечения защиты всех участников рынка, поэтому в практику внедряются следующие виды страховых программ:

1. Страхование риска потери имущества в результате утраты права собственности и страхование финансовых рисков при долевом участии в строительстве.

2. Страхование инвестиций - комплексное страхование финансовых рисков банков при кредитовании в целях срочного выкупа объектов недвижимости, выкупа «объемов» в новостройках, при кредитовании застройщика на первоначальном этапе строительства.

3. Комплексное страхование при приобретении жилья с использованием заемных средств - при ипотеке, вступлении в жилищно-строительные кооперативы, кредитные потребительские кооперативы.

4. Страхование недвижимого имущества при сдаче его в аренду.

5. Страхование профессиональной ответственности участников рынка недвижимости.

В первом случае страхуются риски граждан, прежде всего - утрата прав собственности либо потеря вложенных средств на приобретение жилья. Второй вид предусмотрен для защиты от финансовых потерь инвесторов. Третий вид развивается «на волне ипотеки» и обеспечивает гарантии по возврату кредитных средств. Четвертый связан с активностью в секторе аренды недвижимости. И наконец, актуальна и профессиональная защита собственных имущественных интересов участников рынка. При наличии «профессиональной» страховки для компания может уберечься от убытков, связанных с результатами своей деятельности (предпринимательские риски) либо возникающих вследствие договорных обязательств перед клиентами[29].

Новая тенденция на рынке недвижимости - страхование рисков через риэлтерские агентства, как наиболее выгодный и правильный метод защиты для приобретателя недвижимости. Услуга страхования, расширяющая сервис компаний, способствует приспособлению к существующим условиям и помогает нейтрализовать отрицательные последствия. В пользу внедрения страхования именно в риэлтерской деятельности свидетельствуют еще несколько фактов: первый - ведущая

роль риэлтеров при совершении большинства сделок на рынке недвижимости; второй - отсутствие нормативных документов, позволяющих обеспечить доступ риэлтеров к информации, которая может храниться в архивах государственных учреждений, для проверки истории и юридической чистоты объекта недвижимости, оценки степени рисков, которые могут возникнуть, и, наконец, для возможности страховым компаниям оценить вероятность предъявления претензий к страхователю и судебную перспективу[30].

Несмотря на то, что включение страхования в риэлтерскую практику, может увеличить стоимость услуг, развитие сотрудничества агентств недвижимости и страховых компаний сделает рынок недвижимости более цивилизованным. Чтобы стать привлекательным, механизм рынка недвижимости должен функционировать надежно и эффективно. И если риэлтеры не могут обеспечить защиту от рисков, то нужно привлекать страховщиков.

Очень важно выбрать надежного страхового партнера. При этом необходимо принять во внимание «стаж» работы на рынке, открытость основных сведений о деятельности, платежеспособность и финансовую устойчивость страховой компании, чтобы иметь реальное представление о способности обеспечить страховые выплаты. Полезно также отследить место этой компании во всевозможных рейтингах и поинтересоваться кругом ее деловых партнеров. Следует иметь достоверные неофициальные сведения о внутренней стратегии развития компании, истории ее страховых выплат, юридической чистоте размещения резервов, проводимой компанией политике. Только после анализа всех описанных характеристик риэлтер может вступать в стабильные партнерские отношения со страховщиком[31].

На сегодняшний день страхование рисков входит в практику, что отражает динамика заключения различными фирмами Санкт-Петербурга договоров страхования профессиональной ответственности и продвижение программ титульного страхования, увеличение спроса на услуги страховых компаний. Однако, несмотря на эти положительные тенденции, страхование неуверенно набирает темпы. Широкому размаху мешает ряд причин: отсутствие традиции обращения в страховые компании; сложившийся стереотип об услуге страхования как о дорогом удовольствии; существующее недоверие к страховым компаниям и, как следствие, сомнение в целесообразности обращения к ним. Но все это субъективные моменты, а реальных опасностей много. Поэтому все же стоит серьезно задуматься, как безопаснее решить квартирный вопрос, вложить деньги и развивать бизнес. Возможно, стоит прислушаться к советам страховщиков, не обрекая себя на решение головоломок, оставаясь в неизвестности.

ФИНАНСИРОВАНИЕ РИСКА И АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕТОДОВ УПРАВЛЕНИЯ

1. Финансирование риска является одним из мероприятий по управлению рисками.

В первую очередь предприятию необходимо определить расходы на управление рисками. Их подсчет должен быть весьма точным, так как это является основой оценки экономического эффекта от мероприятий. Необходимо также оценить размер возможного ущерба в случае не применения мероприятий. Сравнение двух этих показателей дает возможность руководству организации принять решение в отношении конкретных мероприятий по управлению рисками.

Затраты на риск, которые несет любая компания, должны складываться из совокупности четырех факторов:

- расходы по контролю за риском и на меры по предотвращению убытков;
- неизбежные убытки;
- страховые премии;
- административные расходы.

Совершенно очевидно, что данные стоимостные факторы взаимозависимы. Страховые премии зависят от того, какие убытки может выдержать компания, и какие суммы она готова затратить на меры по предотвращению убытков. Общая сумма затрат, таким образом, представлена в виде различных уровней вложения средств на меры по предотвращению убытков и суммы вычетов.

При расчете затрат на предотвращение ущерба проводят оценку риска.

Различные решения по управлению риском приводят к перераспределению денежных потоков внутри организации. Перераспределение денежных потоков происходит в настоящем и в будущем, до и после наступления неблагоприятных событий. При выборе метода управления риском необходимо учитывать все три вида финансирования — до событийное, после событийное и текущее, с учетом распределения платежей во времени.

До событийное финансирование имеет наибольший удельный вес в общей структуре затрат. В этом случае происходит отчисление части средств предприятия на меры по снижению риска, уплату страховых премий и формирование фонда риска.

После событийное финансирование заключается в получении средств на компенсацию убытков. Если средства поступают из страховых фондов или фонда риска предприятия, то направление их движения противоположно таковому при до событийном финансировании. Приток средств из внешних фондов компенсирует их отток в виде убытков при наступлении неблагоприятных событий.

Убытки по рискам, не защищенным страхованием или превышающие запланированный размер при самостраховании, должны компенсироваться из собственных средств предприятия либо из дополнительных источников. Как вариант можно рассмотреть получение предприятием кредитов или займов, погашение которых отодвигается на еще более удаленные сроки.

Согласно теории **дисконтирования денежных потоков**, средства, приток или отток которых отдален по времени от момента принятия решения, имеют меньший вес, чем средства, отвлеченные в начале процесса финансирования риска. Данное обстоятельство необходимо принимать во внимание при анализе сравнительной эффективности решений по управлению риском.

Текущее финансирование целесообразно равномерно распределить по финансовым периодам и учитывать при анализе эффективности с учетом коэффициентов дисконтирования.

Сумма всех трех видов затрат на риск с учетом полученных из внешних источников компенсаций и отсроченных платежей, рассчитанная с использованием методов дисконтирования, дает нам хороший показатель эффективности мероприятий по управлению риском, если их сравнительный анализ производится при одинаковом уровне снижения или компенсации убытков предприятия.

При осуществлении любого вида хозяйственной деятельности объективно существует опасность (риск) потерь, объем которых обусловлен спецификой конкретного бизнеса.

Риск отражает вероятность возникновения потерь, убытков, не до поступлений планируемых доходов, прибыли.

Классификацию рисков денежных потерь можно осуществить по различным признакам:

- в зависимости от вида хозяйственной деятельности — предпринимательский (производственный, коммерческий, финансовый) и потребительский.

- по признаку проявления — спекулятивный, простой (чистый);

- в зависимости от вида финансового посредничества — инвестиционный, страховой, банковский.

Производственный риск возникает в процессе производственной деятельности. Причинами производственного риска являются: снижение планируемого объема производства, рост материальных, трудовых затрат и др.

Коммерческий риск связан с реализацией продукции (услуг), закупкой сырья, материалов и т.д. Причинами такого риска являются: уменьшение планируемого объема реализации; повышение закупочных цен; рост издержек обращения; потери продукции в процессе обращения и др.

Финансовый риск возникает в процессе отношений предприятия с финансовыми институтами (банками, финансовыми, инвестиционными, страховыми компаниями, биржами и др.). Причинами финансового риска могут быть инфляционные факторы, рост учетных ставок банка, снижение стоимости ценных бумаг и др.

Чистыми называют риски, которые определяют возможность получения убытка или "нулевого" результата; такой риск рассчитан только на проигрыш. Спекулятивные же риски отражают возможность получения как положительного, так и отрицательного результата.

Денежные расходы, убытки и потери чаще всего являются результатом финансового предпринимательства (предпринимательства на финансовом рынке). Следовательно, финансовое предпринимательство является тем же коммерческим предпринимательством, в котором товаром выступают денежные средства.

Для предприятий, основная деятельность которых не связана с финансовым рынком, финансовый риск является разновидностью предпринимательского риска и означает угрозу денежных потерь вообще. Их финансовый риск по типу объекта подразделяется на имущественный риск и риск, связанный с обязательствами. Имущественный риск отражает угрозу потери любой части собственного имущества (при этом весь ущерб пересчитывается в денежном выражении). Риск, связанный с обязательствами, характеризует риск финансовых убытков, если действиями данной фирмы или ее отдельным служащим будет нанесен ущерб юридическому или физическому лицу.

Для предприятий - профессиональных участников кредитного рынка - финансовый риск является одной из разновидностей:

- соответственно банковских (в том числе внешние риски - страховой, валютный и т.д.; и внутренние - риски от пассивных и активных операций; риски, связанные со спецификой клиента и т.д.);
- страховых (для страховой и пенсионной систем);
- инвестиционных рисков (для бирж, инвестиционных фондов и т.д.).

Под финансовым риском на рынке ссудных капиталов обычно подразумевается та разновидность их общих рисков, которая связана с угрозой невыполнения обязательств клиентами по причине их несостоятельности. Предприятия кредитного рынка финансовый риск обязывает учитывать такие специфические факторы, как: неплатежеспособность клиента финансовой сделки; угроза не возврата кредита; общее ухудшение финансового положения клиента.

Различают следующие разновидности финансового риска: кредитный риск, процентный риск, валютный риск, риск упущенной выгоды, инвестиционный риск, налоговый риск.

Кредитный риск отражает опасность неуплаты предприятием основного долга и процентов по нему.

Процентный риск характеризует опасность потерь, связанную с ростом стоимости кредита.

Ценовой риск. Причина состоит в том, что будущие цены активов из портфеля достоверно неизвестны. Например, финансовый институт обладает портфелем ценных бумаг, рыночная стоимость которого равна 10 млн. долл. Допустим, что он имеет обязательство, состоящее в выплате такой же суммы — 10 млн долл. через два года. В этой ситуации финансовый институт сталкивается с риском, что через два года рыночная стоимость его портфеля может понизиться.

Реинвестиционный риск представляет риск снижения доходности (например, при реинвестировании по меньшей процентной ставке) от вложения средств, полученных от ранее сделанных инвестиций. Например, финансовый институт ожидает получить при погашении через четыре месяца облигаций 10 млн. долл. Допустим, он планирует вложить их в такие же или другие облигации. Риск состоит в возможном снижении за четыре месяца доходности по облигациям, в которые планируется вложение. Такой риск относится к реинвестиционному риску.

Риск досрочного отзыва. Для многих облигаций предусматривается оговорка, дающая эмитенту возможность отозвать весь выпуск или его часть до истечения срока погашения. Он пользуется этим правом, чтобы обеспечить себе возможность рефинансирования выпуска облигаций, если рыночная процентная ставка упадет ниже купонной ставки.

Во-первых, величина выплат, которые он получит при отзыве облигации, ему достоверно неизвестна. **Во-вторых**, поскольку это происходит, как правило, в случае падения процентной ставки, инвестор подвергается реинвестиционному риску, о котором шла речь выше. Такая неопределенность, связанная с потоком выплат и условиями повторного реинвестирования, называется риском досрочного отзыва (call risk). Этот вид риска настолько распространен при управлении портфелем облигаций, что многие менеджеры считают его вторым по важности после ценового риска.

Риск ликвидности можно рассматривать как разность между «истинной» и доступной ценами реализации (без комиссионных).

Риск невыполнения обязательств является результатом двух видов рисков: делового и финансового. Деловой (или коммерческий) риск (business risk) отражает риск снижения доходов эмитента за счет ухудшения экономических условий и роста издержек. Финансовый риск (financial risk) состоит в том, что поток платежей эмитента не соответствует по времени финансовым обязательствам. Под

выполнением обязательств понимается погашение долга и выплата процентов.

Валютные риски представляют собой опасность изменения курса валюты, что приведет к реальным потерям при совершении биржевых спекуляций и различных внешнеэкономических операций.

Риск упущенной выгоды отражает вероятность наступления косвенного ущерба или не до получения прибыли в результате неосуществления какого-либо мероприятия или остановки хозяйственной деятельности.

Инвестиционный риск характеризует вероятность того, что отвлечение финансовых ресурсов из текущего оборота в будущем принесет убытки или меньшую прибыль, чем ожидалось. Он присущ практически всем типам предприятий и неизбежен, поскольку, инвестируя сбережения сегодня, покупатель того или иного вида актива отказывается от какой-то части материальных благ в надежде укрепить благополучие в будущем. Предприятие-инвестор, осуществляя венчурное вложение капитала, знает заранее, что возможны два вида результатов: доход или убыток.

Налоговый риск включает следующие опасности: невозможность получения налогового кредита; изменение налогового законодательства; индивидуальные решения сотрудников налоговой службы о возможности использования определенных льгот или применения конкретных санкций.

Инфляционный риск. Предположим, что инвестор покупает долговой инструмент со сроком погашения один год, суммой погашения 1000 долл. и купонной ставкой 1%. Выплата по этой облигации через год составит 1070 долл. Пусть темп инфляции за этот год был равен 5%. Тогда покупательная способность этой суммы, с точки зрения сегодняшнего дня, будет равна 1070 долл., деленным на единицу плюс темп инфляции. В данном случае это $1070/1,05$, т.е. 1019 долл. Таким образом, доходность в номинальных долларах (т.е. без учета инфляции) будет равна 7%, а в реальных (т.е. с учетом инфляции) — 1,9%.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Объективные макроэкономические риски связаны с неопределенностью внешней экономической среды. Это - изменение конъюнктуры мирового рынка, возникновение региональных или мировых финансовых кризисов, существенные изменения в соотношении валютных курсов разных стран и др. В масштабах отдельной страны также формируются собственные макроэкономические риски. Нередко они связаны со структурными сдвигами в производстве, бюджетным дефицитом, неуправляемой инфляцией. В трансформационных (переходных) экономиках неопределенность экономических процессов возрастает под влиянием политической нестабильности и социальных потрясений. Импульсы макроэкономических рисков распространяются на деятельность отдельных предприятий, фирм, усиливая их собственные риски, которые можно назвать микроэкономическими рисками.

Субъективный риск - это склонность (или способность) к риску, характеризующая индивидуальные особенности человека. Выделяются три типа людей: склонные к риску, нейтральные, отрицательно относящиеся к риску. Эти свойства проявляются в деловой жизни, определяют стиль руководства и методы принятия решений. Жизнь показывает, что лучших результатов достигают те, кто способен принимать смелые, но взвешенные решения с учетом возможных рисков.

В условиях рыночных отношений проблема оценки и учета экономического риска приобретает самостоятельное теоретическое и прикладное значение как важная составная часть теории и практики управления.

Большинство управленческих решений принимается в условиях риска, что обусловлено рядом факторов — отсутствием полной информации, наличием противоборствующих тенденций, элементами случайности и многим другим.

Снижение риска связано, во-первых, с поиском и внедрением новых продуктов, услуг и технологий, производство которых не ведет к увеличению риска. Во-вторых, оно возможно за счет управления риском, которое предполагает его выявление и оценку, а также использование таких процедур и методов управления, которые бы снижали возможные риски.

Как известно, любой объект недвижимости имеет юридическую, физическую и экономическую определенность. При этом любая операция с недвижимостью происходит в рамках определенных территориальных образований с присущими им административными правилами и процедурами. Риски, возникающие при совершении сделок с недвижимостью, связаны, прежде всего, с изменением рыночной ситуации. Это изменение может найти проявление в целом ряде факторов — в изменении спроса под влиянием снижения деловой активности или доходов населения, в росте цен на материалы и

оборудование, в появлении альтернативных предложений на рынке (например, рост предложения аренды помещений как альтернатива приобретения в собственность), в увеличении предложения конкурирующими фирмами и т. д. Возможность предотвращения или снижения степени вероятности потерь компании (фирмы) в связи с существованием экономических рисков во многом зависит от глубины проработки принимаемых экономических решений, постоянного изучения ситуации на рынке, наличия системы альтернативных поставок и пр.

В общем виде все риски можно классифицировать на следующие виды: юридические риски; экономические риски; административные риски; экономические риски. Риски присущи любой сфере деятельности, в том числе они присутствуют на рынке недвижимости.

В реальной экономической практике все группы рисков взаимосвязаны и часто переплетаются друг с другом. Так, при существенном ограничении платежеспособного спроса отсутствие исследований состояния и тенденций спроса и предложения на рынке, пренебрежительное отношение к вопросам финансового планирования могут привести к гораздо более серьезным последствиям, чем в ситуации его стабильности или тем более роста.

Риски присутствуют практически при всех операциях с недвижимостью, в то же время играют различную роль зависимости от сегмента рынка или сферы деятельности. Исключить риски полностью невозможно, некоторые из них можно минимизировать, некоторые – просто принять. Но совершенно очевидно, что следует стремиться к снижению степени риска, поэтому необходимо научиться управлять ими.

Данное учебное пособие посвящено рассмотрению общих и специфических проблем управления рисками на рынке недвижимости.

Основными задачами системы управления рисками в организации являются: повышение финансовой устойчивости (так как основная опасность финансовых рисков заключается в неустойчивости денежных потоков во времени), совершенствование механизмов управления рисками.

Актуальность такой учебной дисциплины, как управление рисками на рынке недвижимости, связана с деятельностью специалистов всех отраслей в условиях кризиса, в частности риск-менеджмент, или управление риском.

Очевидная актуальность данного курса объясняется тем, что при подготовке материала выяснились рядом проблем. Вот лишь некоторые из них:

перегруженность материалов по этой теме трудноприменимыми на практике математическими формулами, используемыми при оценке степени риска;

неадекватное отношение к данному курсу предпринимательских кругов, которые либо вообще игнорируют риски, или, наоборот, идут на принятие авантюрного решения без всякого их учета;

неразвитость теории и особенно практики риск-менеджмента в стране, в связи с чем он находится все еще в стадии становления;

отсутствие глубокого учета особенностей отечественной экономики при использовании рекомендаций западного риск-менеджмента, что привело, с одной стороны, к теоретизации курса, а с другой — к механическому переносу требований к управлению рисками западных стран на стандарты требований к уровню риска надзорных органов, например в банковском секторе.

Эти и другие проблемы преподавания курса «Управление рисками» побудили автора учебного пособия обобщить и изложить с имеющиеся материалы по риск-менеджменту и управления рисками на рынке недвижимости

В учебном пособии, предназначенном для преподавателей и магистрантов экономического направления, рассмотрена сущность риска в целом и экономического в особенности. Представлены классификация и характеристика рисков, возникающих в различных сферах экономической и управленческой деятельности. Рассмотрены методы качественной и количественной оценки экономического риска, их использование при принятии управленческих решений. Дана характеристика основных путей снижения риска, которые присутствуют на рынке недвижимости.