

А. М. Кошкина^{1✉}, А. В. Дубровский¹

Классификация рисков при управлении объектами недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: koshkinaalina19@gmail.com

Аннотация. Управление недвижимостью – это сложный процесс, включающий техническое обслуживание, юридические процедуры, финансовые операции и другие аспекты. Однако одним из фундаментальных элементов эффективного управления недвижимостью является выявление и оценка рисков, связанных с владением и эксплуатацией имущества. В этой статье мы обсудим классификацию рисков, связанных с управлением имуществом, предложим методы анализа и минимизации их.

Ключевые слова: классификация рисков, классификация, риски, объекты недвижимости, управление, управление объектами недвижимости, методы оценки, минимизация рисков

A. M. Koshkina^{1✉}, A. V. Dubrovsky¹

Classification of risks in the management of real estate

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: koshkinaalina19@gmail.com

Abstract. Real estate management is a complex process that includes maintenance, legal procedures, financial transactions, and other aspects. However, one of the fundamental elements of effective real estate management is the identification and assessment of risks associated with the ownership and operation of property. In this article, we will discuss the classification of risks associated with property management, and propose methods for analyzing and minimizing them.

Keywords: risk classification, classification, risks, real estate objects, management, management of real estate objects, assessment methods, risk minimization

Риски, связанные с недвижимостью, различаются и зависят от ряда факторов, включая экономические условия, правовую среду, характеристики зданий и тенденции в сфере недвижимости. Для успешного управления объектами недвижимости вы должны уметь понимать природу и происхождение каждого риска и точно оценивать его влияние на деятельность организации. Это позволяет своевременно принимать меры по снижению потенциальных угроз и повышению эффективности операций с недвижимостью.

Анализ и классификация рисков стали важными в управлении недвижимостью по двум причинам.

Первая причина заключается в том, что объекты недвижимости являются потребительскими товарами длительного пользования, и в свойствах объекта происходят изменения, ухудшающиеся с возрастом в зависимости от экономической сферы, социального, правового и технического развития общества, потребностей пользователей, жизненного цикла [1, 2].

Вторая причина – масштаб риска. Собственники, инвесторы, арендаторы, девелоперы и другие участники рынка недвижимости, с точки зрения масштаба риска, отличаются друг от друга [6].

В настоящее время существует множество классификаций рисков. В этом смысле появление новых рисков, которые добавляются к существующим уже рискам, усложняется их классифицирование. Однако есть самая основная классификация рисков, которую мы сейчас рассмотрим.

Основная классификация рисков, следующая:

1. Экономические риски связаны с изменениями в экономической среде, такими как инфляция, колебания процентных ставок, изменение налоговых режимов, кризисы и т.д. Эти факторы могут существенно повлиять на стоимость недвижимости, арендную плату и инвестиционную привлекательность. А с экономическими рисками могут быть выявлены следующие подтипы [7]:

- инфляционные риски. Инфляция важна для снижения покупательной способности денег, а поддержание благосостояния приводит к увеличению стоимости строительных материалов и услуг. Это увеличивает расходы собственников и управляющих компаний, снижая прибыльность проектов.

- валютные риски. Валютные риски являются важным фактором для инвесторов, которые пользуются иностранной валютой или же владеют зарубежной недвижимостью. Колебания обменного курса, особенно при покупке валюты отличной от национальной валюты инвестора могут привести к значительным убыткам.

- риск ликвидности. Недвижимость является низколиквидным активом, то есть продажа объектов может занять значительное количество времени. Если нужно срочно продать объект, это может привести к потере части ее стоимости из-за вынужденных скидок.

2. Юридические риски включают нарушение закона, ошибки в оформлении документов и проблемы, связанные с юридическими спорами. Неправильное проведение и оформление сделок, отсутствие разрешений на строительство или эксплуатацию зданий, нарушение правил техники безопасности могут привести к серьезным последствиям, в том числе к изъятию объекта. К этой категории рисков, можно отнести следующие подвиды:

- правовые риски. Ошибки в документации, несоблюдение градостроительных норм и правил, неправильное использование земли могут привести к судебным искам и штрафам. Например, незарегистрированное право собственности на земельный участок может сделать невозможным дальнейшее развитие проекта.

- регуляторные риски. Изменение законов, регулирующих рынок недвижимости, создает риски для владельцев и управляющих компаний. Новые требования к строительству, эксплуатации и налогообложению могут значительно увеличить затраты и снизить рентабельность инвестиций.

3. Технические риски связаны с состоянием самого объекта недвижимости, инфраструктуры и оборудования. Неудовлетворительное состояние инженерных сетей, устаревшие системы отопления и водоснабжения, низкое качество строи-

тельства могут привести к аварийным ситуациям и высоким затратам на ремонт. Для этой категории рисков существуют следующие подвиды:

- строительные дефекты. Некачественное строительство или использование некачественных материалов может привести к дефектам, которые потребуют значительных затрат на ремонт. Это негативно сказывается на репутации застройщиков и управляющих компаний, а также вызывает недовольство жильцов или арендаторов.

- износ инфраструктуры. Со временем все объекты недвижимости могут изнашиваться. Отсутствие интереса к техническому обслуживанию и ремонту может привести к увеличению затрат на восстановление и снижение привлекательности объекта для пользователей.

4. Экологические риски связаны с воздействием окружающей среды на имущество и наоборот. Загрязнение почвы, воды и воздуха, наличие вредных веществ или отходов вблизи объекта могут не только негативно сказаться на здоровье жителей, но и привести к дополнительным расходам на уборку территории. К экологическим рискам относятся следующие подвиды:

- опасные природные явления. Землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия представляют серьезную угрозу для недвижимости. Отсутствие адекватных мер защиты и страхования приводят к значительным потерям и невозможности восстановления объекта.

- загрязнение окружающей среды. Если промышленные предприятия расположены вблизи жилых районов или почва и грунтовые воды загрязнены химическими веществами, они могут нанести серьезный ущерб здоровью населения и местной экосистеме. Это требует специальных мер по защите окружающей среды и мониторингу состояния окружающей среды.

Рассмотрев классификацию рисков, важно понимать, что риски необходимо уметь оценивать. Оценка рисков позволяет разработать необходимые меры для их минимизации. На сегодняшний день существует эффективная система управления рисками, которая включает в себя следующие этапы [4]:

- Идентификация: определяет все возможные риски, связанные с имуществом. Стоит отметить, что риски будут индивидуальными для каждого объекта недвижимости.

- Анализ: оценка потенциального риска и потенциального воздействия на объект. Этот анализ является одним из важных шагов, потому что, если он не будет выполнен правильно, будущие мероприятия будут разработаны неправильно.

- Оценка: определяет уровень риска и приоритетность мер по его снижению. Важно правильно расставить приоритеты, чтобы снизить риски, которые больше всего угрожают объекту недвижимости.

- Контроль: периодически стоит проводить мониторинг рисков и принимать своевременные решения по их устранению. Мониторинг следует проводить практически каждый час, так как риски могут возникать неожиданно.

Страхование – один из наиболее эффективных инструментов снижения рисков. Оно позволяет вам предоставлять финансовую защиту владельцам и управляющим компаниям, перекладывая ответственность за возможные убытки на страховые компании [5].

Также важно постоянно следить за техническим состоянием объекта. Своевременное профилактическое обслуживание и ремонт помогут предотвратить серьезные аварии и снизить затраты на ремонт повреждений.

Обобщая классифицирование рисков в управлении объектами недвижимости, можно сказать что следует разрабатывать стратегии, позволяющее минимизировать риски, а также это поможет лучше понять природу возникновения каждого риска. Эффективное управление рисками, которое составляет основу устойчивого развития, помогает повысить надежность и доходность инвестиций в недвижимость в этой сфере.

Поэтому понимание природы различных видов рисков и применение соответствующих методов оценки и контроля позволят собственникам и управляющим компаниям минимизировать потери и повысить эффективность своей деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Экономическая эффективность на железнодорожном транспорте в условиях рынка / Б. А. Волков. – М. : Транспорт, 1996. – 191 с.
2. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция). Утверждены Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике № ВК 477 от 21.06.1999. Официальное издание. – М. : Экономика, 2000. – 421 с.
3. Селютина Л.Г., Сушко А.И. Роль и место информации в проектировании и управлении строительством // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития. – 2014. – № 17. – С. 272-276.
4. Овчинникова М.Н. Управление рисками как неотъемлемая часть инвестиционной деятельности // Актуальные вопросы экономических наук. – 2008. – № 1. – С. 364-369.
5. Ермолаев Е.Е. Девелопмент в строительстве. – М.: Стройинформиздат, 2013. – 360 с.
6. Риски в современном бизнесе / П. Г. Грабовый, С. Н. Петрова, С. И. Полтавцев и др. – М. : Альянс, 1994. – 200 с.
7. Селютина Л.Г., Булгакова К.О. Выявление рискованных зон и систематизация рисков, возникающих при реализации инвестиционных программ при строительстве социального жилья // Научное обозрение. – 2015. – № 22. – С. 366-369.

© А. М. Кошкина, А. В. Дубровский, 2025