

doi:10.18720/SPBPU/2/id19-49

*Острикова В. В., Половникова Н. А., Николихина С. А.*

## **УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Петербургский государственный университет путей сообщения  
Императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия*

**Аннотация.** Выделены источники и виды риска на рынке недвижимости. Учтена специфика рисков рынка недвижимости. Рассмотрены основные рисковые ситуации, характерные для рынка недвижимости. Делается акцент на необходимости физического и финансового контроля рисков, возникающих в сфере недвижимости. Предложена общая схема управления рисками.

**Ключевые слова:** риски, рынок недвижимости, управление рисками, контроль.

*Ostrikova V. V., Polovnikova N. A., Nikolikhina S. A.*

## **RISK MANAGEMENT IN REAL ESTATE**

*Petersburg State Transport University Emperor Alexander I,  
St. Petersburg, Russia*

**Abstract.** In the article the sources and types of risk in the real estate market are highlighted. The specifics of risks of real estate market are considered. The main risk situations are considered that are typical for the real estate market. Physical and financial control of risk management is singled out. A general scheme of risk management is proposed.

**Keywords:** risks, real estate market, risk management, control.

Рынок недвижимости в России активно растет и развивается. Операции с недвижимым имуществом осуществляются как юридическими, так и физическими лицами. Ежедневно совершается множество таких операций – продажа, аренда, покупка. Однако при их совершении следует проявлять особое внимание, так как характерной особенностью сферы недвижимости является высокий уровень риска.

Это вызвано следующими особенностями: локальностью объектов недвижимости, высокой зависимостью сферы недвижимости от состояния региональной экономики, долгосрочным характером инвестиций, низкой ликвидностью данных активов. Все это вместе с высокой капиталоемкостью объектов недвижимости и значительным уровнем издержек, ставит проблему управления рисками в сфере недвижимости на одно из первых мест [1].

Под управлением рисками понимается практическая деятельность, направленная на снижение (ограничение) рисков, уменьшение потенциальных материальных потерь и других негативных последствий [2].

Для того чтобы эффективно управлять рисками, необходимо знать и понимать их сущность и источники их возникновения. Так все риски, в зависимости от источника их возникновения, можно разделить на риски, вызванные внутренними источниками риска (вызванные действиями экономических субъектов рынка недвижимости, их целями, интересами и отношениями между ними) и внешними (непосредственно не связанными с деятельностью субъектов рынка недвижимости, но влияющими на нее). Каждый вид риска имеет свой специфический характер для любого рынка, в том числе и для рынка недвижимости. Более детальная классификация рисков в сфере недвижимости представлена на рис. 6.1. Остановимся более подробно на некоторых из них.

Производственные риски появляются в случае, когда оценщик выполняет работу некачественно или не укладывается в срок. Они могут возникнуть как по вине оценщика, так и из-за заказчика, который представил необходимые документы не вовремя или оказывает влияние на результаты оценки в своих интересах. Невыполнение отчета в установленный срок, некачественное его выполнение или причинение ущерба заказчику может привести к судебным разбирательствам и привлечению оценщика к уголовной ответственности. Поэтому существует страхование гражданской (профессиональной) ответственности оценщика.



Рис. 6.1. Классификация рисков в сфере недвижимости

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» является обязательным пункт о страховании гражданской ответственности оценщиков, поскольку обеспечивает компенсацию потерь в результате совершения ошибок или упущений в оценочной деятельности. Также в законе положение о страховании гражданской ответственности выделено отдельной статьей, где говорится, что оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования [3]. Стоит заметить, что чаще всего договоры страхования заключаются с оценочными фирмами, потому что оценщик, работающий в организации, не несет никаких расходов по заключению договора страхования в отличие от оценщика, работающего самостоятельно, потому что весь риск и ответственность за исполнение заказа лежат на компании-работодателе.

Риск нестабильного получения дохода (арендный риск) связан с тем, что арендатор не может заплатить всю арендную плату, предусмотренную контрактом. Убытки по арендному кредиту несет владелец, потому что для выселения арендатора и подготовки помещения для нового арендатора требуется время. Также простой арендных площадей ведет к неполучению дохода от объекта недвижимости, то есть арендодатель несет риск потери денежных средств. Следовательно, необходимо сдать объект в аренду. Для этого нужно привлечь арендаторов и правильно организовать работу с ними для своевременного поступления денежных средств. Также обеспечить эффективное управление арендуемыми площадями, например, обеспечить непрерывность аренды – заключение договоров без разрыва сроков окончания аренды и начала нового срока сдачи площадей в аренду.

Риск упущенной выгоды возникает, если оценочная компания или оценщик (отдельно, как физическое лицо) осуществляет узкий вид деятельности, то есть специализируется только на оценке недвижимости. Специализируясь на одном или двух видах оценочных услуг, оценщик сужает круг своей деятельности и упускает дополнительную прибыль.

Особое место занимают риски вызванные мошенничеством на рынке недвижимости. Риск для покупателя в такой ситуации приводит к недействительности сделки, а для продавца – к неполучению своих денежных средств за продажу объекта. Чтобы избежать негативных последствий, прежде всего, с самого начала нужно провести проверку истории объекта недвижимости, имеющих документов и сведений, относящихся к объекту. Также следует обратиться к нотариусу за удостоверением заключаемой сделки купли-продажи недвижимости. Тогда продавец и покупатель приобретают гарантию юридической действительности заключенной ими сделки и снижают свой риск убытков от признания сделки недействительной, поскольку ответственность по возмещению убытков лежит на нотариусе (государственной нотариальной конторе), удостоверившей конкретную сделку. Еще одним способом обеспечения безопасности является заключе-

ние договора титульного страхования. Титульное страхование – страхование риска материальных потерь, которые может понести добросовестный приобретатель вследствие утраты прав собственности на объект недвижимости (здание, квартиру, земельный участок), произошедшей в результате дефекта титула собственности (документа, подтверждающего право собственности на недвижимость).

Предотвратить риски, снизить вероятность их наступления или возможный объем потерь призвано управление рисками.

Эффективное управление рисками позволяет обеспечить постоянный рост собственного капитала субъектов рынка недвижимости, существенно повысить их конкурентоспособность, обеспечить стабильное социально-экономическое развитие в перспективе. Одним из главных моментов в управлении рисками является постоянный контроль над возможными рисками, который может быть физическим и финансовым. Физический контроль рисков означает использование различных способов, позволяющих снизить вероятность наступления ущерба или его масштабы. В некоторых случаях возможно полностью или частично избежать риска, отказавшись от какой-либо собственности или направления деятельности. Риск может быть передан другой организации путем возложения на нее по условиям контракта определенной доли ответственности. Вероятность убытков может быть минимизирована путем установки определенных видов оборудования, изменения способов решения некоторых задач.

Финансовый контроль рисков заключается в поиске финансовых источников компенсации возможных ущербов. Компенсация может осуществляться через различные формы самострахования (за счет средств из специализированных фондов, созданных субъектом рынка недвижимости) и страхования (за счет страхового возмещения, выплачиваемого страховой компанией при наступлении страхового случая). Эти два способа могут использоваться как по отдельности, так и дополняя друг друга [4].

В целом же управление рисками в недвижимости может осуществляться по следующей схеме:

- 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 [5].

Использование продуманных процедур управления рисками играет важную роль в успешном развитии рынка недвижимости и позволяет экономическим субъектам повысить эффективность их деятельности.

### Литература

1. **Асаул А. Н.** Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. СПб.: Питер, 2013. 416 с.
2. **Воробьев С. Н.** Управление рисками в предпринимательстве, 4-е изд., испр. / С. Н. Воробьев, К. В. Балдин. М.: Дашков и К, 2013. 482 с.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. **Шапкин А. С.** Теория риска и моделирование рискованных ситуаций: учебник / А. С. Шапкин, В. А. Шапкин. М.: Дашков и К, 2014. 880 с.
5. Руководство к Своду знаний по управлению проектами (Руководство РМВОК®), 5 изд. Project Management Institute, Inc., 2013. 614 с.