

doi:10.18720/SPBPU/2/id25-356

Павленко Светлана Петровна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и менеджмента в строительстве, Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия, pavlenko@pgups.ru

Максименко Екатерина Максимовна, студент бакалавриата факультета экономики и менеджмента, Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия, maximenkocet@yandex.ru

РИСКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМИ

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы управления рисками инвестиционного проекта строительства объекта на примере торговых центров (ТЦ). Проанализированы параметры развития торговой недвижимости и бизнес-центров в РФ. Выделены внешние и внутренние риски инвестиционного проекта строительства ТЦ. В соответствии с разработанной авторами классификацией предложены методы управления рисками.

Ключевые слова: риск; инвестиционный проект; строительство объекта; торговые центры; методы управления; факторы риска.

Pavlenko Svetlana Petrovna, PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Economics and Management in Construction, Emperor

Alexander I St. Petersburg State Transport University, St. Petersburg, Russia, pavlenko@pgyps.ru

Maksimenko Ekaterina Maksimovna, bachelor's student of the Faculty of Economics and Management, Emperor Alexander I St. Petersburg State Transport University, Russia, maximenkocet@yandex.ru

RISKS OF INVESTMENT CONSTRUCTION PROJECT AND METHODS OF THEIR MANAGEMENT

Abstract. The article presents current issues of risk management of an investment project for the construction of an object using shopping centers as an example. The parameters of development of commercial real estate and business centers in the Russian Federation are analyzed. A classification of factors for the development of construction companies is compiled, external and internal risks of an investment project for the construction of shopping centers are identified. In accordance with the typology of external and internal risks, methods for managing them during the construction of shopping centers are proposed.

Keywords: risks; investment project; construction of the facility; shopping centers; management methods; construction companies; factors.

Деятельность в сфере капитального строительства выступает ключевым экономическим сегментом, поскольку в структуре валовой добавленной стоимости рассматриваемая отрасль составляет примерно 6% [6]. Учитывая, что на инвестиционно-строительные проекты (ИСП) приходится свыше 52% финансовых вложений в основные производственные фонды, обеспечение их эффективности выступает основополагающим аспектом устойчивости развития национальной экономики [1].

Объем российского сектора торговой недвижимости по итогам 2023 года достиг 33 млн. квадратных метров, годовой рост новых торговых центров составил не более 25 строительных объектов. Величина открытий новых торговых центров минимальна на протяжении 2017-2023 гг., что подтверждается информацией на рисунке 3.13 и в таблице 3.3.

В субъектах РФ возведено только 19 строительных объектов за 2023 год. Прогнозируется возрастание рассматриваемого параметра в

несколько раз. Причиной этому является открытие на региональном уровне двух суперрегиональных торговых центров в 2024 году (Табл. 1), объём которых в российском секторе занимает свыше 42%. Тем не менее, основная доля новых торговых центров приходится на микро-районный уровень размещения. В условиях усиления международного санкционного давления, планомерной трансформации строительного сектора, строительные предприятия подвергаются различным рискам, которые требуют оценки и управления.

В таблице 3.4 представлена классификация рисков инвестиционно-строительных проектов строительства торговых центров.

В настоящее время, наблюдается стремительный рост числа маркетплейсов (площадки онлайн-торговли). Ключевые драйверы развития – удобство, гибкая система скидок, получение товара с бесплатной доставкой, ассортимент, приобретение по факту получения, информационная прозрачность при возврате денежных средств.

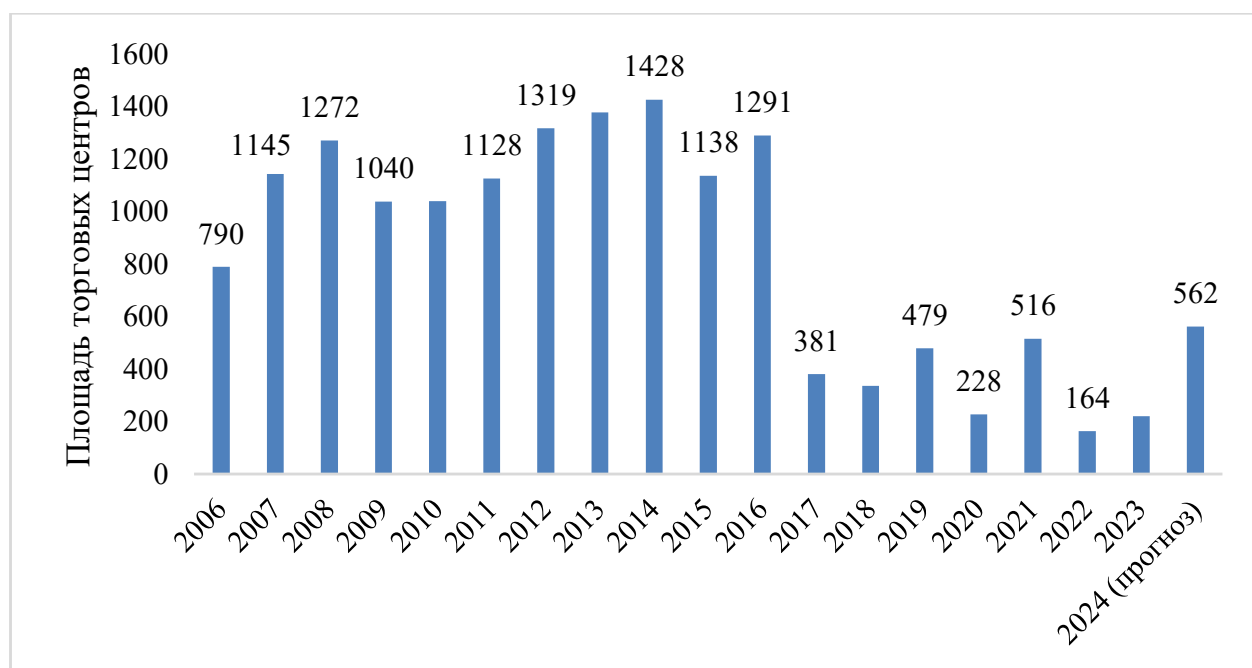


Рисунок 3.13 – Динамика открытия торговых центров в субъектах РФ, тыс. кв. м [13]

В текущих условиях инвесторы подвергаются рискам, описанным в работе [3]. Вкладывая собственные денежные средства в строительство или покупку ТЦ для последующей их реализации на рынке. В

этом случае возникают контрактные риски, обусловленные содержанием договора на покупку строительного объекта, и экономические риски, связанные с необходимостью стоимостной оценки эффективности планируемых вложений [2]. Согласно статистическим данным средний срок окупаемости подобных проектов – девять лет [13].

Т а б л и ц а 3.3. Характеристика региональных торговых центров, планируемых к открытию в 2024 году [5]

Наименование	Формат	Регион	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
Золотой	Супер-региональный	Свердловская область	235360	137914
GRINN	Супер-региональный	Брянская область	215000	90500
Любимово Молл	Окружной	Краснодарский край	41000	27800
ТочкаСити	Окружной	Самарская область	50000	21000
Боровое	Районный	Воронежская область	25000	16250
ART	Районный	Республика Татарстан	32700	15700
DEPO	Районный	Воронежская область	18500	12500
Ласточкино	Микрорайонный	Воронежская область	20700	8100
Строй Молл	Микрорайонный	Тульская область	10619	6902
Трилогия	Микрорайонный	Краснодарский край	6533	4247

Конечное решение об инвестировании должно зависеть от изменения чистого операционного дохода и воздействия на его величину текущих рыночных условий. На данный момент развитие рынка торговой недвижимости находится под влиянием международного санкционного давления, присутствуют внутренние и внешние риски инвестиционных проектов.

В рамках данного исследования в качестве основных методов минимизации рисков предлагаем использовать:

- активные методы управления, базирующиеся на гибком реагировании на рыночные изменения, исходя из концепции Agile;
- метод поглощения рисков (пассивный метод управления);
- метод компенсации рисков (проактивный метод управления);
- метод передачи рисков (проактивный метод управления).

Т а б л и ц а 3.42. Классификация внутренних и внешних рисков ИСП

Лимитирующие факторы	Внешние риски									Внутренние риски			
	Риски макросреды					Риски мезосреды							
	Политические	Экономические	Социокультурные	Научно-технические	Природные	Покупатели	Поставщики	Конкуренты	Инвесторы	Прочие рыночные сегменты	Уровень персонала	Наличие финансовых ресурсов	Производственные мощности
Высокий уровень налоговой нагрузки		+										+	
Недостаточный объём заказов	+	+	+	+		+							+
Высокая цена изделий, конструкций, материалов		+					+					+	+
Низкая платёжеспособность		+					+					+	
Конкуренция со стороны строительных компаний								+				+	
Недостаточный объём инвестиций		+							+	+		+	
Нехватка компетентных сотрудников		+	+							+	+		
Высокие проценты по кредиту		+					+		+			+	
Климатические условия					+								
Износ ОФ, производственных механизмов		+		+	+								+
Нехватка материалов		+					+						

Каждый из методов имеет свои достоинства, недостатки и область применения.

Рассмотрим риск снижения посещаемости ТЦ «Глобус» в связи с открытием нового объекта рядом [5]. Расчеты приведены для торгового центра «Глобус» [4].

Открытие нового торгового центра вблизи ТЦ «Глобус» создало риск снижения посещаемости. Для его оценки использована модель ожидаемых потерь:

$$P = p_1 \cdot L_1 + p_2 \cdot L_2 + p_3 \cdot L_3 = 0.5 \cdot 0.2 + 0.1 \cdot 0.05 + 0.4 \cdot 0 = 10.5\%,$$

где:

$p_1 = 0.5$, $L_1 = 20\%$ — существенное влияние;

$p_2=0.1$, $L_2=5\%$ — незначительное влияние;

$p_3=0.4$, $L_3=0\%$ — отсутствие влияния.

Ожидаемое снижение прибыли для ТЦ «Глобус» составляет 10.5%.

На основе классификации рисков (таблица 3.4) выделены внешние риски, такие как конкуренция и изменение спроса, требующие активных методов и передачи рисков, а также внутренние риски, включая износ инфраструктуры, которые управляются через поглощение и компенсацию.

Последствия риска снижения посещаемости могут привести к значительным негативным воздействиям на финансовые результаты торгового центра: ожидаемое снижение трафика негативно скажется на выручке арендаторов, что создаст давление на арендные ставки и может вынудить арендаторов требовать пересмотра условий договоров. Более того, падение посещаемости может спровоцировать уход ключевых арендаторов к конкурентам, что усугубит финансовые проблемы и повысит уровень конкуренции, требуя от управляющих необходимость разработки адаптивной стратегии для удержания арендаторов и привлечения новых клиентов.

Следствием внедрения рекомендаций по управлению рисками станет укрепление конкурентных позиций торговых комплексов. Внедрение VR-зон и локальных фуд-кортв повысит уникальность предложения и привлечет больше клиентов. Динамическое ценообразование (Agile-подход) и гибкие условия аренды помогут оптимизировать доходы. Заключение долгосрочных договоров с фиксированными минимальными платежами снизит финансовые риски и создаст стабильные потоки доходов. Резервирование 10.5% прибыли на антикризисные меры обеспечит финансовую подушку на случай непредвиденных обстоятельств. Эти меры создадут основу для устойчивого функционирования и развития торговых центров.

Исследование демонстрирует, что комбинация методов управления рисками позволяет снизить влияние негативных сценариев на 25-30%. Для ТЦ «Глобус» ключевым стало применение проактивных мер (компенсация) и Agile-подхода, что обеспечило сохранение доли рынка. Результаты подтверждают, что типологизация рисков и адаптация

методов под конкретные условия повышают эффективность инвестиционных проектов в строительстве.

Библиографический список

13. Ввод торговых площадей в России в 2023 году упал до минимума за 20 лет [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/65d35f109a79478074f458cd?from=copy> (дата обращения: 24.09.2024).

14. **Воронова С.П.** Оценка эффективности инвестиционных проектов / С. П. Воронова, Е. В. Казаку. – Санкт-Петербург: Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, 2021. – 45 с.

15. **Воронова С.П.** О классификации рисков, связанных с инвестированием в объекты доходной недвижимости / С. П. Воронова // Известия Петербургского университета путей сообщения. – 2007. – № 4(13). – С. 114–126.

16. Глобус Фэмили [Электронный ресурс]. – URL: <https://globusfamily.ru/> (дата обращения: 24.09.2024). Золотой Вавилон [Электронный ресурс]. – URL: <https://zolotoymall.ru/> (дата обращения: 24.09.2024).

17. Инвестиции в коммерческую недвижимость: вкладывать или нет? [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rb.ru/opinion/investicii-v-kommercheskuyu-nedvizhimost/> (дата обращения: 24.09.2024).

18. **Каширин К.Д., Куровский С.В., Мишин Д.А., Соснин Д.А., Бурдик В.** Инновационные технологии в строительстве: цифровая трансформация отрасли // Экономика строительства. 2024. С. 425-428.