

Секция «Применение геопространственных платформ и технологий для развития цифровой экономики (СГУГИТ)»

**К вопросу классификации рисков при управлении объектами недвижимости**

***Кошкина Алина Максимовна***

*Студент (магистр)*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, Новосибирск, Россия

*E-mail: koshkinaalina19@gmail.com*

На сегодняшний день то развитие рыночной экономики, которое существует, характеризуется нестабильной экономической ситуацией и осложняет управление объектами недвижимости. В таком случае факторы, которые способны ослабить устойчивость и стабильность управления, можно спокойно оценивать, как риски при управлении объектами.

Все актуальнее становится изучение классификации рисков при управлении объектами недвижимости и ее применение в качестве действенного рычага управления, которое влияет на принятие решений об наиболее выгодном использовании ресурсов для постройки новых объектов недвижимости. Тем самым становится очень важным систематизировать и обобщить классификацию рисков, что в будущем позволит спрогнозировать вероятность возникновения риска, произвести его оценку и разработать комплекс определенных мер по их нейтрализации.

Классификация риска – это распределение риска на его категории, виды и подвиды, а также группы и подгруппы. Распределение зависит от целей и задач исследования сущности риска, тем самым сама классификация будет составлена по разным принципам и основаниям. Обоснованная наукой классификация риска будет содействовать четкому определению места каждого риска в общей системе и создаст возможности для эффективного применения мер по минимизации риска при управлении объектами недвижимости [1].

Классификация может быть либо единой, либо блочной, которая построена по отраслевому принципу. Для верного построения классификации нужен системный подход к анализу рисков и их выделению, то есть системообразующий принцип, который позволит соотнести уже существующие риски, и чтобы классификация стала доступной для использования. Существует сложность классификации рисков в силу их многообразия, а также появлением новых рисков по мере экономического, социального, политического, технологического развития общества [2].

Зарубежные исследователи К. Артто и К. Кахконен предложили свою классификацию рисков, которая разделена на четыре крупные группы [3]:

Первая группа – чистые риски, то есть непредвиденные опасности и погодные условия;

Вторая группа – финансовые риски – это кредитные риски и риски связанные с потоком наличности;

Третья группа – бизнес-риски, то есть риски, связанные с основной деятельностью организации во время осуществления любого своего проекта;

Четвертая группа – политические риски, риски связанные с деятельностью государства, которые включают изменения политической ситуации, войны и так далее.

Но в то же время Тернер выдвинул свою классификацию, где риски разделены или согласно их воздействию, или в зависимости от того, кто осуществляет за ними контроль и управление [4]:

- деловые риски, риски с возможностью использовать в своих интересах их положительные результаты;

- риски, подлежащие страхованию;
- внешние риски, то есть воздействие внешней среды;
- внутренние риски.

Сколько бы не существовало бы различных классификаций, анализ, который проводился в научных трудах к описанию возникающих в процессе управления объектами недвижимости, предоставил возможность сгруппировать риски в последующем виде:

- бизнес-риски – это риски, связанные с экономической средой;
- управленческие риски – это риски, связанные с принятием управленческого решения;
- чистые риски – это риски, которые напрямую не зависят от человека, и к которым можно отнести непредвиденные опасности.

Несмотря на то, что возникают все новые и новые классификации рисков, стоит отметить, что каждая классификация представляет огромную возможность осуществить более точную идентификацию рисков и их систематизацию. На сегодняшний день отсутствует единая классификация рисков, потому что с каждым днем возникают все новые и новые риски и для каждого объекта недвижимости будут индивидуальные риски, и соответственно с этим будет индивидуальная классификация рисков [5, с. 77].

### **Источники и литература**

- 1) 1. Овчинникова М.Н. Управление рисками как неотъемлемая часть инвестиционной деятельности // Актуальные вопросы экономических наук. – 2008. – № 1. – С. 364-369.
- 2) 2. 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.
- 3) 3. Artto K., Kahkonen K., Pitkanen P. J. Unknown Soldier Revisited: A Story of risk Management, Project Management Association Finland, Helsinki, 2000.
- 4) 4. Turner J.R. The Handbook of Project-Based Management: Improving the processes for achieving strategic objectives, 2nd edition, McGraw-Hill, London, 1999.
- 5) 5. Риск-менеджмент инвестиционного проекта: учебник для вузов / под ред. М.В. Грачевой. М.: Юнити-Дана, 2009.