

УДК 004.413.4

DOI: 10.34670/AR.2023.50.66.023

Анализ рисков капитала в сфере недвижимости

Чажаев Муслим Ибрагимович

Кандидат экономических наук, доцент,
завкафедрой государственного и муниципального управления,
Чеченский государственный университет им. А.А. Кадырова,
364093, Российская Федерация, Грозный, ул. Асланбека Шерипова, 32;
e-mail: mchajev@mail.ru

Алироева Залина Руслановна

Старший преподаватель кафедры экспертизы,
управления недвижимостью и теплогазоснабжения,
Грозненский государственный нефтяной технический университет,
364024, Российская Федерация, Грозный, пр. Исаева, 100;
e-mail: aliroeva.zalina@mail.ru

Гайрбекова Марианна Исаевна

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры экономики и управления в образовании,
Чеченский государственный педагогический университет,
364051, Российская Федерация, Грозный, пр. Исаева, 62;
e-mail: Nazaeva88@bk.ru

Аннотация

С непрерывным развитием национальной экономики наши требования к жизни становятся все выше и выше. Отрасль недвижимости, как важная часть экономического развития страны, напрямую влияет на повседневную жизнь людей. В процессе развития отрасли недвижимости существует ряд вопросов, на которые необходимо обратить внимание в плане финансирования. В данной статье рассматривается анализ рисков капитала в сфере недвижимости, проблемы, существующие в управлении фондами недвижимости, стратегии управления по снижению рисков капитала в сфере недвижимости, а также меры по контролю финансовых рисков предприятий недвижимости. Во-первых, финансовый риск, вызванный неверными решениями в период финансирования; во-вторых, финансовый риск, вызванный различными факторами во время строительства объекта недвижимости; в-третьих, когда строительство недвижимости завершено. На современном этапе отечественные компании недвижимости играют важную роль в национальной экономике. В то же время они также сталкиваются с двойным давлением глобального экономического спада и государственного макроконтроля. Финансовый риск является важным шагом для компаний недвижимости на пути к устойчивому развитию. Компании, занимающиеся недвижимостью, должны принять эффективные меры по оптимизации структуры своего капитала, расширению

каналов финансирования, снижению финансовых рисков, усилению технико-экономического обоснования инвестиционных проектов, формулированию стратегий инвестиционного портфеля, усилению комплексного управления бюджетом и усилению управления денежными потоками для эффективного снижения корпоративных финансовых рисков.

Для цитирования в научных исследованиях

Чажаев М.И., Алироева З.Р., Гайрбекова М.А. Анализ рисков капитала в сфере недвижимости // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 9А. С. 459-466. DOI: 10.34670/AR.2023.50.66.023

Ключевые слова

Недвижимость, капитальный риск, анализ риска, контроль риска, финансовые риски.

Введение

Существуют финансовые риски, с которыми сталкиваются на этапе продажи. Это серьезно повлияло на плавное развитие отрасли недвижимости и ход реализации проектов, а также на политику контроля цен на недвижимость, которая также оказала определенное влияние на отрасль недвижимости. Исходя из этого, в данной статье рассматривается анализ рисков капитала в сфере недвижимости, проблемы, существующие в управлении фондами недвижимости, стратегии управления по снижению рисков капитала в сфере недвижимости, а также меры по контролю финансовых рисков предприятий недвижимости.

Основная часть

В нынешних обстоятельствах местная отрасль недвижимости должна провести целевую оценку и анализ капитальных рисков и осуществлять эффективный контроль за капитальными рисками, чтобы поддерживать хороший статус развития отрасли недвижимости, повышать рыночную конкурентоспособность отрасли недвижимости и обеспечить стране экономическое развитие.

Сфера недвижимости – это строительный проект, требующий больших капитальных вложений. В каждом звене существуют определенные финансовые риски. Первое, на что необходимо обратить внимание — это финансовый риск в период финансирования проекта недвижимости.оборотный капитал, который могут использовать компании по недвижимости, крайне ограничен и не может удовлетворить потребности строительства проектов недвижимости. Поэтому финансирование проекта требуется между строительством проекта, и на процесс финансирования легко влияют внешние факторы, включая изменения на финансовом рынке. Политики ограничения покупок, политики ограничения кредитов и т.д., изданные государством, увеличат затраты на финансирование отрасли недвижимости, что приведет к тому, что отрасль недвижимости столкнется с большими финансовыми рисками.

В период строительства объектов недвижимости также возникает множество проблем с финансовыми рисками. Прежде чем начать строительство объекта недвижимости, компаниям по недвижимости необходимо выбрать и приобрести землю. При выборе земли существуют очень большие риски, и необходимо учитывать множество аспектов. Если выбор места для проекта в сфере недвижимости является предвзятым, это серьезно повлияет на последующие

продажи недвижимости, тем самым повлияв на экономическую выгоду компаний по недвижимости.

Что касается покупки земли, компаниям по недвижимости необходимо инвестировать большой объем средств для покупки земли для строительства проекта, что приводит к увеличению риска корпоративной ликвидности. Кроме того, при строительстве объектов недвижимости предприятия не могли управлять и контролировать стоимость проекта, что значительно снижало эффективность использования проектных средств, и не учел различные факторы, что повлияет на строительство проекта, и приведет к большой трате средств и увеличит финансовые риски в сфере недвижимости [Абрамов, 2017].

В последние годы государство ввело политику контроля над недвижимостью, из-за чего индустрия недвижимости столкнулась с трудностями в период продаж. Цены на жилье замедлились, и недвижимость не может быть продана. В таких обстоятельствах количество заброшенной недвижимости в сфере недвижимости увеличилось, что снизило экономические выгоды компаний, занимающихся недвижимостью, и привело к серьезному осажению капитала.

Проблемы, существующие в управлении фондами недвижимости:

1. Методы финансирования недвижимости слишком просты.

В период привлечения капитала в сфере недвижимости большинство компаний по-прежнему предпочитают брать кредиты у банков. Некоторые крупные компании по недвижимости могут устранить риски и проблемы при привлечении средств, поскольку они достаточно сильны по масштабу, имеют достаточные финансовые возможности и имеют диверсифицированный выбор каналов финансирования [Сергеев, Веретенникова, 2019]. Однако все больше мелких компаний по недвижимости по-прежнему могут привлекать средства только через банки. Метод привлечения средств слишком един, что усложняет управление фондами и контроль рисков для предприятий недвижимости, а также серьезно препятствует нормальному развитию предприятий.

2. Недостаточный уровень управления инвестициями.

В процессе развития отрасли недвижимости инвестиционная деятельность также является звеном, требующим внимания. В настоящее время большинство компаний недвижимости испытывают серьезный дефицит уровня управления инвестициями, что не только усложняет инвестиционную деятельность, но и увеличивает финансовые риски компаний [Тарасевич, 2006].

В частности, некоторые более мелкие компании недвижимости не обладают соответствующими специалистами в области управления инвестициями и не могут получить профессиональную инвестиционную помощь при ведении инвестиционной деятельности, не могут поддерживать плавное развитие корпоративной инвестиционной деятельности и повышают риски управления корпоративными фондами.

3. Отсутствие возможностей управления денежными потоками.

Управление денежными потоками – это задача, которой компаниям недвижимости необходимо уделять особое внимание, и она связана с общим развитием компании. Компании по недвижимости придают большое значение управлению денежными потоками. Однако в процессе управления из-за недостаточных управленческих возможностей работа по управлению денежными потоками компании идет не очень гладко. Если в процессе управления возникают проблемы, соответствующие меры не могут быть приняты [Бланк, 2018].

Стратегии управления по снижению рисков капитала в сфере недвижимости:

1. Расширение методов финансирования недвижимости.

Компании, занимающиеся недвижимостью, должны усовершенствовать методы финансирования проектов, чтобы снизить финансовые риски, с которыми они сталкиваются в период финансирования. В процессе развития предприятий недвижимости, особенно малых и средних предприятий недвижимости, сбор средств является незаменимым звеном. Только постоянно совершенствуя методы проектного финансирования, мы можем эффективно снизить финансовые риски, с которыми сталкиваются предприятия, и способствовать развитию индустрии недвижимости.

2. Повысить уровень принятия решений об инвестициях в недвижимость.

В процессе инвестиционной деятельности риэлторским компаниям необходимо постоянно повышать уровень принятия инвестиционных решений, осваивать каждое звено, проводить точную оценку и оценку инвестиционной деятельности, тем самым снижая риски корпоративного капитала. Компании, занимающиеся недвижимостью, должны продолжать нанимать более способных специалистов и увеличивать инвестиции и управление человеческими ресурсами, чтобы каждый сотрудник мог максимально использовать свои способности.

3. Улучшение возможностей управления денежными потоками недвижимости.

Компаниям, занимающимся недвижимостью, также необходимо улучшить свои возможности по управлению денежными потоками, организовать для менеджеров регулярное обучение и соответствующее обучение, улучшить возможности компании по управлению денежными потоками, провести детальный анализ различных сопутствующих факторов и принять своевременные меры для решения возникающих проблем, с целью увеличения количества возможностей управления денежными потоками [Ларионов, 2013].

Учитывая вышеизложенные проявления риска, нетрудно обнаружить, что финансовые риски предприятий недвижимости имеют следующие основные характеристики:

1. Неопределенность: неопределенность недвижимости является основной характеристикой, которая отличает товары недвижимости от других товаров. Хотя финансовые риски предприятий недвижимости можно оценить и контролировать заранее, величина финансовых рисков не может быть точно определена заранее, поскольку различные факторы, влияющие на результаты финансовой деятельности, постоянно меняются [Полховская, 2016]. Поэтому, когда девелоперы инвестируют и развивают проекты недвижимости, они должны сталкиваться и нести риски, вызванные изменением условий географической среды, в которой находится проект. Источником этого риска являются фиксированные, региональные и индивидуальные характеристики местоположения объекта недвижимости.

2. Децентрализованная возможность передачи: недвижимый и региональный характер недвижимости определяет, что инвестиции в нее очень чувствительны к экономической ситуации общей среды и тенденциям местного экономического развития, а из-за длительного цикла развития они реагируют на колебания ситуации довольно медленно, что также является риском для инвестиций в недвижимость.

3. Принятие прогнозирующих решений. Компании, занимающиеся недвижимостью, осуществляют постоянную деятельность, и финансовые менеджеры могут использовать финансовые технологии для оценки будущих неопределенных факторов окружающей среды на основе исторических платформ. В следствие чего необходимо заранее прогнозировать убытки, чтобы принимать правильные инвестиционные и операционные решения и минимизировать возможные финансовые риски.

4. Стимул: объективное существование финансовых рисков побудит компании по недвижимости принять меры по предотвращению финансовых рисков. Поскольку риски

повсеместны, чтобы продолжать свою деятельность, предприятиям приходится сталкиваться с ними и предотвращать их, а также находить способы уменьшить вред от рисков, тем самым помогая предприятиям активно совершенствовать свои финансовые системы, стандартизировать финансовое поведение, укреплять финансовый менеджмент и улучшать экономику [Левин, 2014].

Таким образом, анализ причин финансовых рисков предприятий недвижимости в нашей стране в основном рассматривает макро- и микроаспекты:

С точки зрения макроэкологического анализа, компании, занимающиеся недвижимостью, более восприимчивы к влиянию национальных и региональных экономических условий. В то же время у самой компании также есть некоторые недостатки, такие как низкая ликвидность, длинный цикл и незрелый рынок [Белых, 2015].

Некоторые компании по недвижимости инвестируют все свои свободные средства в определенный вид недвижимости, например, в коммерческое жилье, и инвестиционная модель относительно проста. В последние годы правительство неоднократно издавало соответствующие меры по дальнейшему ужесточению условий кредитования на развитие недвижимости, что еще больше затрудняло компаниям недвижимости получение средств от банков. Многократное повышение процентных ставок банками также повлияет на скорость инвестиций в недвижимость и ослабит корпоративную прибыльность.

Судя по анализу микрофакторов, предприятиям недвижимости нашей страны в значительной степени не хватает финансового бюджета и механизмов финансового управления. В период эксплуатации некоторые компании сосредотачиваются только на учете текущих условий работы и не проводят финансового анализа по факту, даже если они проводят финансовый анализ, они не могут в полной мере использовать результаты анализа для составления бюджета и руководства следующим периодом, и не очень хорошо играет роль финансового менеджмента. Не хватает всестороннего рассмотрения и долгосрочного планирования капитальных операций по проекту. Когда капитальные операции затруднены вместо того, чтобы задействовать потенциал капитала внутри компании и использовать накопленные средства для восстановления внешних долгов, она прибегает к заимствованиям всеми возможными способами.

Рассмотрим меры по контролю финансовых рисков предприятий недвижимости:

1. Техничко-экономическое обоснование инвестиционных проектов.

Компании по недвижимости должны провести технико-экономическое обоснование проекта перед его разработкой. Потому что проблемы в любой детали могут привести к инвестиционному провалу проекта. Исходя из этого, риэлторские компании должны комплексно учитывать возможные системные факторы риска и целенаправленно корректировать планы реализации проектов, чтобы максимально избежать финансовых рисков и повысить вероятность успешного инвестирования проекта [Бард, 2008]. Определенные меры могут быть приняты для проектов в сфере недвижимости, таких как портфельные инвестиции, для обеспечения стабильности и максимизации прибыли на основе снижения инвестиционных рисков. Чтобы сохранить динамику развития, компаниям недвижимости необходимо оперативно корректировать свои стратегии развития в соответствии с требованиями рынка в процессе развития, упорствовать в инновациях, постоянно расширять свои горизонты и концентрироваться на качестве продукции.

2. Всесторонне повысить профессиональное качество руководителей предприятий недвижимости и финансового персонала.

С точки зрения повышения профессионального качества менеджеры предприятий должны

быть ориентированы на улучшение своей способности принимать научные решения и использовать изучение и понимание балансовых отчетов, отчетов о движении денежных средств, отчетов о прибылях и убытках для повышения уровня финансового управления предприятием. Для повышения профессионального качества финансового персонала предприятия следует сосредоточить внимание на планировании человеческих ресурсов и обучении сотрудников.

3. Создать надежную и полную систему управления финансированием.

Прежде всего, компании, занимающиеся недвижимостью, должны использовать диверсифицированные методы, такие как исследования рынка, для сбора информации о похожих компаниях и поиска оптимизированной модели распределения структуры капитала для отрасли. Во-вторых, специальное управление финансовой деятельностью отдельного проекта предприятиями недвижимости является эффективным способом снижения финансовых рисков и экономии затрат на финансирование. Наконец, компании по недвижимости также должны осуществлять эффективное управление финансовой деятельностью внутри компании, а также обеспечивать оценку рисков и контроль затрат путем горизонтального сравнения финансовой деятельности различных проектов внутри компании.

4. Создание системы финансового предварительного предупреждения.

Нужно создать систему финансового предварительного предупреждения для компаний, занимающихся недвижимостью, то есть путем настройки и анализа изменений в некоторых конфиденциальных финансовых данных, углубленного анализа типичных показателей, таких как платежеспособность компании, способность получать прибыль от производства и операций [Фридман, 1997].

5. Научное исполнение бюджетов финансовых доходов и расходов.

Существует множество изменчивых и неизвестных факторов при выполнении бюджетов финансовых доходов и расходов, которые могут привести к тому, что у компаний недвижимости возникнет множество непредсказуемых проблем во время производства, строительства и эксплуатации. Финансовый отдел компании должен принять бюджет капитальных затрат и бюджет проекта в качестве основных условий и научно и продуманно организовать цели развития фондов компании, соотношение доходов и расходов, получение экономических выгод и план работы фонда. В повседневной практике управления ежемесячные проверки и аудиты, ежеквартальные проверки, годовые сводки и другие средства могут быть связаны друг с другом для эффективного выполнения финансовой роли компании.

Заключение

Подводя итог, можно сказать, что на современном этапе отечественные компании недвижимости играют важную роль в национальной экономике. В то же время они также сталкиваются с двойным давлением глобального экономического спада и государственного макроконтроля. Финансовый риск является важным шагом для компаний недвижимости на пути к устойчивому развитию. Компании, занимающиеся недвижимостью, должны принять эффективные меры по оптимизации структуры своего капитала, расширению каналов финансирования, снижению финансовых рисков, усилению технико-экономического обоснования инвестиционных проектов, формулированию стратегий инвестиционного портфеля, усилению комплексного управления бюджетом и усилению управления денежными потоками для эффективного снижения корпоративных финансовых рисков.

Библиография

1. Абрамов С.И. Инвестирование. М.: Центр экономики и маркетинга, 2017. 453 с.
2. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доходности недвижимости. М.: Дело, 1997. 480 с.
3. Бард В.С. Инвестиционные проблемы российской экономики. М.: Экзамен, 2008. 384 с.
4. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2015. 264 с.
5. Бланк И.А. Основы инвестиционного менеджмента. Киев: Эльга-Н: Ника-Центр, 2018. 448 с.
6. Ларионов А.Н. К вопросу формирования стратегии развития жилищного строительства в Российской Федерации // Экономика и бизнес. 2013. № 11 (40). С. 97-102.
7. Левин Ю.А. Повторяемость развития Рынки жилья: переход к новой стратегии финансирования предприятия // Финансовый бизнес. 2014. № 6 (173). С. 12-16.
8. Полховская Т.Ю. Циклы, цены и инвестиционные решения на рынке недвижимости // Наукоедение. 2016. Том 8. № 6. URL: <https://naukovedenie.ru/PDF/154EVN616.pdf>
9. Сергеев И.В., Веретенникова И.И. Организация и финансирование инвестиций. М.: Финансы и статистика, 2019. 314 с.
10. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. М.: Дашков и К, 2006. 429 с.

Capital risk analysis in real estate

Muslim I. Chazhaev

PhD in Economics, Associate Professor,
Head of the Department of State and Municipal Administration,
Chechen State University,
364049, 32, Sheripova str., Grozny, Russian Federation;
e-mail: mchajaev@mail.ru

Zalina R. Aliroeva

Senior Lecturer,
Department of Expertise, Real Estate Management and Heat and Gas Supply,
Grozny State Oil Technical University,
364024, 100, Isaeva ave., Grozny, Russian Federation;
e-mail: aliroeva.zalina@mail.ru

Marianna I. Gairbekova

PhD in Economics,
Associate Professor of the Department of Economics
and Management in Education,
Chechen State Pedagogical University,
364068, 62, Isaeva ave., Grozny, Russian Federation;
e-mail: Nazaeva88@bk.ru

Abstract

With the continuous development of the national economy, our living requirements are getting higher and higher. The real estate industry, as an important part of the country's economic development, directly affects people's daily lives. This article discusses the analysis of capital risks

in the real estate industry, problems existing in the management of real estate funds, management strategies to reduce capital risks in the real estate industry, as well as measures to control the financial risks of real estate enterprises. In the process of developing the real estate industry, there are a number of issues that need to be addressed in terms of financing. Firstly, the financial risk caused by incorrect decisions during the financing period; secondly, the financial risk caused by various factors during the construction of the property; thirdly, when the construction of the property is completed. At the present stage, domestic real estate companies play an important role in the national economy. At the same time, they also face the dual pressures of the global economic slowdown and government macro controls. Financial risk is an important step for real estate companies on the path to sustainable development. Real estate companies should take effective measures to optimize their capital structure, expand financing channels, reduce financial risks, strengthen feasibility studies of investment projects, formulate investment portfolio strategies, strengthen comprehensive budget management and strengthen cash flow management to effectively reduce corporate financial risks.

For citation

Chazhaev M.I., Aliroeva Z.R., Gairbekova M.A. (2023) Analiz riskov kapitala v sfere nedvizhimosti [Capital risk analysis in real estate]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (9A), pp. 459-466. DOI: 10.34670/AR.2023.50.66.023

Keywords

Real estate, capital risk, risk analysis, risk control, financial risks.

References

1. Abramov S.I. (2017) *Investirovanie* [Investment]. Moscow: Tsentr ekonomiki i marketinga Publ.
2. Bard V.S. (2008) *Investitsionnye problemy rossiiskoi ekonomiki* [Investment problems of the Russian economy]. Moscow: Ekzamen Publ.
3. Belykh L.P. (2015) *Formirovanie portfelya nedvizhimosti* [Formation of a real estate portfolio]. Moscow: Finansy i statistika Publ.
4. Blank I.A. (2018) *Osnovy investitsionnogo menedzhmenta* [Fundamentals of investment management]. Kiev: El'ga-N: Nika-Tsentr Publ.
5. Friedman J. (1997) *Analiz i otsenka prinosyashchei dokhodnosti nedvizhimosti* [Analysis and assessment of the profitability of real estate]. Moscow: Delo Publ.
6. Larionov A.N. (2013) K voprosu formirovaniya strategii razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v Rossiiskoi Federatsii [On the issue of forming a strategy for the development of housing construction in the Russian Federation]. *Ekonomika i biznes* [Economics and business], 11 (40), pp. 97-102.
7. Levin Yu.A. (2014) Povtoryaemost' razvitiya Rynki zhil'ya: perekhod k novoi strategii finansirovaniya predpriyatiya [Repeatability of development Housing markets: transition to a new strategy for financing an enterprise]. *Finansovyi biznes* [Financial business], 6 (173), pp. 12-16.
8. Polkhovskaya T.Yu. (2016) Tsikly, tseny i investitsionnye resheniya na rynke nedvizhimosti [Cycles, prices and investment decisions in the real estate market]. *Naukovedenie* [Science of science], 8, 6. Available at: <https://naukovedenie.ru/PDF/154EVN616.pdf> [Accessed 09/09/2023]
9. Sergeev I.V., Veretennikova I.I. (2019) *Organizatsiya i finansirovanie investitsii* [Organization and financing of investments]. Moscow: Finansy i statistika Publ.
10. Tarasevich E.I. (2006) *Finansirovanie investitsii v nedvizhimost'* [Financing of real estate investments]. Moscow: Dashkov i K Publ.