**Министерство Науки и высшего образования Российской Федерации**

**Федеральное государственное бюджетное**

**Образовательное учреждение высшего образования**

**«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»**

Финансовый факультет

Базовая кафедра финансового контроля, анализа и аудита Главного контрольного управления города Москвы

**Эссе**

**по дисциплине «Анализ финансовых рисков»**

**на тему «Методики оценки рисков в строительстве»**

Выполнил

Студент группы 2410

очной формы обучения

Финансового факультета

Чайка Григорий Андреевич

Научный руководитель:

доцент Л.В. Голощапова

Москва – 2019

Макроэкономическое планирование развития жилищного строительства в условиях международных экономических отношений должно осуществляться с учетом системы рисков, вызванных определенной совокупностью факторов: непредсказуемыми случайными явлениями, отсутствием достоверной информации, низким уровнем квалификации работников и тому подобное. На современном этапе точность прогнозирования рисков и их учета при строительстве, финансирование, внедрение, продажи жилой недвижимости чрезвычайно актуальны. Проблема оценки экономических рисков жилищного строительства крайне актуальна.

Риск является неотъемлемой частью деловой активности на рынке жилищного строительства. Потенциальными источниками внутреннего риска являются следующие факторы: производственный потенциал предприятия; стратегия развития; уровень предметной и технологической специализации; наличие заказчиков - операторов социального и доступного жилья; наличие земельных участков под строительство жилья; досрочном прекращении лицензии; соответствие проектной документации; наличие архитектурно-планировочного задания; уровень производительности труда; квалификация менеджеров; профессиональная неосведомленность персонала и т.д.

Внешний характер риска обусловливают факторы, которые не зависят от конкретного предприятия: рост инфляции; меры государственного воздействия в сфере налогообложения, ценообразования, землепользования, финансово-кредитной сфере, охране окружающей среды; инфраструктура рынка жилищного строительства; состояние и тенденции развития международных событий; состояние развития техники и технологий; ошибки в определении спроса; уровень заработной платы; конъюнктура рынка; наличие органов государственной власти, которые выступали гарантами для финансовых учреждений, осуществляющих кредитование строительства, покупки жилья (социального) или сами бы финансировали; политические и экономические кризисы; форс-мажорные обстоятельства.

Каждое конкретное предприятие должно работать так, чтобы сглаживать деструктивное влияние и внешних, и внутренних факторов риска, и использовать для этого благоприятные возможности. Оценка рисков в сфере жилищного строительства является очень важным этапом в управлении риском, поскольку его недооценка может привести к убыткам, даже к банкротству инвестора, тогда как переоценка - к утраченному выгоды. Однако современная экономическая литература по этому вопросу ограничивается лишь поверхностным рассмотрением известных методов количественного анализа риска и не дает никаких конкретных рекомендаций, какой из них лучше применять для оценки того или иного проекта.

В случае автономного использования ни один метод оценки риска не дает достоверных результатов о степени риска. Используя статистический метод, можно рассчитывать степень риска практически для любого направления деятельности, однако это требует значительного количества данных, которые не всегда есть в распоряжении предприятия.

Главное преимущество метода анализа целесообразности затрат заключается в том, что можно определить конкретную статью расходов с максимальным риском, а это позволит найти способы его снижения. Среди недостатков такого подхода - необходимость значительного количества информации для расчета коэффициента вариации и отсутствие анализа источников возникновения риска.

Экспертный метод оценки риска применяется при отсутствии статистических данных или для определения степени риска такого направления деятельности, не имеющий аналогов, что также не дает возможности анализировать прошлые показатели. Особенность метода экспертных оценок определяется отсутствием строгих математических доказательств оптимальности полученных решений. Этот метод субъективный сравнению с другими методами.

Аналитический метод нельзя использовать для оценки степени риска инновационных проектов, поскольку он требует статистической информации о потерях от риска за прошедший период.

В результате исследований предлагаю новый подход к оценке рисков жилищного строительства, основанной на комплексном применении методов количественного и качественного анализа риска - комбинированным методом. Алгоритм комбинированного метода оценки риска состоит из восьми основных этапов:

Этап 1. Определение ключевого параметра, по которому осуществляется оценка конкретного проекта. На этом этапе предприятие получает возможность выбора конкретного направления, согласно собственным приоритетам. Например, высшая степень риска и возможность получения высокой прибыли, низкая степень риска и ниже прибыль.

Этап 2. Отбор факторов, влияющих на деятельность фирмы, а следовательно, и на ключевой параметр. Все факторы, влияющие на рост степени риска в проекте, можно условно разделить на две группы: объективные (это инфляция, конкуренция, анархия, политические и экономические кризисы, экология, пошлина) и субъективные (производственный потенциал, техническое оснащение, уровень предметной и технологической специализации). Для учета всего спектра факторов риска на предприятии должна вестись комплексная работа по сбору и предварительной обработки данных о функционировании всех подразделений предприятия, определение факторов риска, возникающих в ходе работы каждого подразделения, систематизации полученной информации, группировка факторов риска в соответствии с природой их возникновения.

Этап 3. Сбор и анализ необходимой информации. Для исследования возможностей рынка предприятия нуждаются исчерпывающей и достоверной информации. Процесс сбора информации предусматривает: идентификацию необходимых источников информации; предварительное сбора информации; выявление информации, которой еще не хватает; проведение анкетирования, интервью, совещаний; систематизацию собранной информации. Анализируют данные с помощью такого алгоритма: классификации данных; анализ взаимоотношений; сравнения; синтез.

Основные требования, которые предъявляют к информации, - это точность, достоверность и оперативность.

Точность информации обеспечивает ее однозначное восприятие всеми потребителями (риск точности).

Достоверность определяет допустимый уровень искажений информации, при котором сохраняется эффективное функционирование системы (риск достоверности).

Оперативность отражает актуальность информации для необходимых расчетов и принятия решений в условиях быстро меняющихся (риск оперативности).

Этап 4. Расчет вероятности. При оценке риска предприятие прежде всего интересует, какова вероятность того, что в результате принятия решения оно терпит убытки. Вероятность при этом означает возможность получения определенного результата.

Существует два метода определения вероятности нежелательных событий: объективный и субъективный.

Предприятие может оценить вероятность неудачи объективным способом в том случае, если оно имеет опыт работы по событий, которые определяются. Например, если какая-либо сделка осуществлялась в прошлом в примерно одинаковых условиях с тем же партнером несколько раз.

Объективный метод основан на определении частоты, с которой тот или иной результат получили в аналогичных условиях. В этом случае вероятность рассчитывают на основании фактических данных по формуле:

P = n (1) N

где P - вероятность нежелательного конца; n - количество событий с неудачным для предприятия концом; N - общее количество аналогичных событий и с удачным, и с неудачным исходом.

При расчете вероятности следует учитывать два ограничения:

1) Pi = 1, то есть сумма вероятности всех событий равна 1;

2) 0 ≤ Pi <1, вероятность отдельного события должна быть больше или равен 0 и быть меньше 1. Но не всегда предприятие обладает достаточным количеством статистической информации. В этом

случае вероятность можно оценить субъективным способом. Субъективная вероятность является предположением относительно определенного результата. Этот метод определения вероятности нежелательного конца основан на суждении и личном опыте руководителя предприятия.

Оценивая экономический риск инновационного направления деятельности, для расчета субъективной вероятности стоит воспользоваться методом аналогий, то есть использовать данные о развитии подобных направлений в прошлом. Полученные данные обрабатывают, чтобы выявить зависимости между запланированными результатами будущей деятельности и потенциальными рисками.

Этап 5. Установление допустимого уровня риска. Принятия обоснованного решения о допустимом уровне риска - сложный процесс. Допустимый уровень риска должен определяться с учетом возможного размера убытков (или недополучения прибыли), связанных с этим видом риска. Для установления допустимого уровня риска рекомендуем воспользоваться эмпирической шкале риска (таблица), которая основывается на градации риска в зависимости от вероятности наступления нежелательного события.

Этап 6. Расчет математического ожидания и среднеквадратичного отклонения. Определив вероятность наступления нежелательного события объективно или субъективных методом, вычислим математическое ожидание, значение которого даст нам среднее значение конкретного параметра, то есть результат, который мы ожидаем в среднем.

Среднее отклонение показывает среднее максимально возможное колебание определенного параметра по его ожидаемого значения. Причем, чем больше значение среднеквадратичного отклонения, то рискованно управленческое решение.

Этап 7. Определение области риска и возможности потерь. Согласно методу анализа целесообразности затрат, каждая область риска характеризуется величиной возможных потерь, которые не могут превышать установленного предела.

Для того, чтобы выявить максимальные возможные потери предприятия по формуле рассчитывают коэффициент вариации и идентифицируют его с областью риска.

Этап 8. Принятие решения о реализации или отказе от проекта. Если уровень риска намного превышает допустимый, а максимальная величина потерь может привести к значительным убыткам предприятия, от идеи реализации проекта лучше отказаться.

При принятии управленческого решения в сфере жилищного строительства перед руководителем стоит задача выбора только одного, которое бы соответствовало его требованиям. Для этого нужно оценить риск, который влияет на развитие жилищного строительства. Это можно сделать качественным или количественным способом. Задача качественной оценки риска - выделить факторы риска, идентифицировать возможные виды риска и этапы, на которых они могут возникнуть, оценить их опасность, то есть определить потенциальные области риска. Количественное анализа риска заключается в числовом определении размеров отдельных рисков.