

**УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ ПРОЕКТОВ
СТРОИТЕЛЬСТВА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ**

<https://doi.org/10.5281/zenodo.11396719>

Бырдин Дмитрий Андреевич,
аспирант кафедры бизнес-информатики и моделирования бизнес-процессов,
Институт управления бизнес-процессами,
Сибирский федеральный университет,
Российская Федерация, г. Красноярск,
e-mail: dima.byrdin@mail.ru

Кашина Екатерина Владимировна,
доктор экономических наук,
заведующий кафедры бизнес-информатики и моделирования бизнес-
процессов,
Институт управления бизнес-процессами,
Сибирский федеральный университет,
Российская Федерация, г. Красноярск,
e-mail: kat-rudenko.2016@yandex.ru

Аннотация: Исследуются теоретические и методологические основы управления финансовыми рисками инвестиционных проектов, дан анализ и систематизация факторов управления финансовыми рисками при реализации проектов в инвестиционно-строительной сфере на рынке арендного жилья. Установлено, что в современных условиях требуется пересмотр традиционных подходов к приобретению и предоставлению жилья. Такие проекты являются социально значимыми, позволяют решать жилищные проблемы общественно незащищенных групп населения и обеспечивать жильем значимых для развития территории специалистов.

Ключевые слова: рынок недвижимости, арендное жилье, жилищный спрос, жилая недвижимость, арендная ставка, инвестиции

В Российской Федерации на протяжении нескольких лет в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» реализовывалась федеральная целевая программа «Жилище», направленная на создание правовых основ государственной жилищной политики и формирование рынка доступного жилья. С 2018 г. действует Национальный проект «Жильё и городская среда».

Основным инструментом решения жилищной проблемы должен был стать механизм ипотечного жилищного кредитования. Вместе с тем, как свидетельствуют данные статистики, этим механизмом могут воспользоваться только около 30% населения, а для основной части населения жилье так и остается недоступным. Несмотря на существование различного рода льготных программ, ипотечное кредитование не способно удовлетворить потребности в жилье подавляющей части семей. Госпрограмма имеет ограниченное финансирование и ряд специфических требований, направленных на определенную категорию граждан [1].

Следовательно, решение проблемы доступного жилья следует искать в альтернативных способах, одним из которых является развитие рынка арендного (доходного) жилья. К примеру, для обеспечения жильем работников арктической зоны регионов России возможно выделение муниципалитетам или регионам денежных средств на выкуп и ремонт оставленных при переезде в другие регионы квартир, чтобы затем сдавать их в доступную аренду на долгий срок. Еще один вариант - строить арендное жилье вместе с предприятиями на условиях государственно-частного партнерства. В мировой практике существуют различные формы инструментов ГЧП: прямые государственные субсидии, освобождение от налогов строительных компаний, предоставление льготных кредитов, предоставление территорий под застройку, частичное финансирование

проекта, организация выпуска жилищных облигаций, предоставление гарантий и т. п. Заниматься всей этой деятельностью должна отдельная структура, поскольку наемное жилье - окупаемое вложение, особенно тогда, когда появляется субсидия на наем для наименее обеспеченных арендаторов. Это сложная деятельность, которая требует единого центра управления на уровне региона. В Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ уже появились предложения о создании корпораций по развитию наемного жилья [2, 3].

Арендное жилье может стать хорошей альтернативой сформировавшемуся стихийному рынку аренды, что позволит избежать рисков, которые сегодня присутствуют на современном рынке аренды, - часто не заключаются договоры, собственник может в любой момент выселить квартиросъемщика, выставить новые условия и т.д.

Инвестиционно-строительный проект предусматривает привлечение и вложение средств в строительство, реконструкцию и эксплуатацию объекта с целью получения прибыли.

Финансовая деятельность, осуществляемая в ходе реализации инвестиционно-строительных проектов на рынке арендного жилья, тесно связана с рисками. В связи с тем, что рынок не стабилен, возникают риски выхода ситуации из-под контроля, с вероятностью, что результат может быть неблагоприятным для проекта, а также что ресурс, направленный не по назначению, будет убыточным и спровоцирует приостановление, либо полную остановку проекта на незавершенной стадии строительства.

Инвестиционно-строительные проекты всегда сопровождаются вероятностью финансовых потерь, вытекающих из специфики совершающихся операций. Вероятность финансовых потерь является финансовыми рисками. Финансовый риск - одна из наиболее сложных категорий в управлении инвестиционной, строительной и предпринимательской деятельностью. Число финансовых рисков растет практически постоянно, это связано с возникновением новых, активно

используемых, финансовых инструментов. Большое значение, для деятельности строительной компании, имеет осознание значения риска и способность своевременно реагировать, а также принимать решения, в отношении риска. В настоящее время доступны различные инструменты управления рисками: от страхования до хеджирования. Выбор инструментов регулирования рисков напрямую влияет на эффективность деятельности компании.

Сегодня мы видим, что предложение жилья в разы превышает спрос, поэтому аренда становится стратегическим направлением. Тут могут быть разные формы - и доходные дома, и аренда квартиры с возможностью выкупа. С ростом цен на жилье и внутренней миграции трудовых ресурсов рынок арендного жилья имеет потенциал к ежегодному увеличению и развитию, что повышает его коммерческую привлекательность[4,5]. При этом целями проектов строительства арендного жилья (доходных домов) рассматриваются:

- решение социальных проблем;
- легализация бизнеса аренды жилых помещений;
- получение прибыли за счет арендной платы;
- создание дополнительных рабочих мест;
- совершенствование инфраструктуры города.

Строительство арендного или доходного жилья имеет дополнительные финансовые риски, которыми необходимо управлять для развития рынка. Выделим основные из них:

- высокие риски подобных проектов, обусловленные значительной долей квартир, приобретаемых в инвестиционных целях и сдаваемых впоследствии в аренду, что предопределяют высокую конкуренцию на рынке аренды жилья;

- необходимость дополнительной мотивации застройщиков на рынке арендного жилья, обусловленная финансовой моделью с более длинным горизонтом инвестирования и сроком окупаемости. Строительство арендных домов должно превратиться в понятную и перспективную бизнес-модель;

- необходимость привлечения интереса девелоперов к этому сегменту рынка недвижимости за счет большей доли участия государства в таких проектах и различного рода преференциях;

- потребность в использовании принципа государственного-частного партнерства как эффективного инструмента строительства доходных домов в связи с низкой рентабельностью таких проектов для частных инвесторов. На сегмент возможно распространить механизм концессий;

- необходимость создания доступного и прозрачного финансового механизма, который позволит привлекать банковское финансирование в реализацию арендных проектов;

- необходимость разработки финансовых моделей использования средств закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН), которые смогут выступать в качестве дольщиков-соинвесторов или приобретать готовое жилье.

Для того, чтобы избежать рисков и удерживать их на определенном уровне, на каждом этапе цикла проекта, необходимо иметь стратегию по управлению проектом, которая будет содержать в себе контрольный элемент в различных областях реализации: проектирование, поставки, строительство, передача объекта в эксплуатацию.

Совершенствование системы управления рисками с точки зрения экономического подхода и подхода управления проектами через анализ физической готовности проекта позволяет улучшить финансовые показатели компании при реализации инвестиционно-строительного проекта.

Поскольку полностью избежать рисков невозможно, то ими можно и необходимо управлять, с учетом того, что все виды рисков взаимосвязаны, а их уровень постоянно изменяется под воздействием динамического окружения. Следовательно, важно иметь отработанный алгоритм, который бы давал возможность осуществлять единственный подход к подготовке инвестиционных предложений и принятию эффективных решений.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Калачук Т.Г., Колмыкова И.В., Андрюнькина Н.А. Аренда объектов недвижимости на территории города Белгород // Вектор ГеоНаук. 2023. №1. С.89-97.
2. Почему в Арктической зоне РФ не хватает арендного жилья URL: <https://rg.ru/2023/04/11/reg-szfo/pochemu-v-arkticheskoy-zone-rf-ne-hvataet-arendnogo-zhilia.html> (дата обращения: 11.03.2024)
3. Лебедева И.А. Приоритетные направления развития системы финансирования жилищного строительства // Россия: тенденции и перспективы развития. 2023. №18-1. С. 634-640
4. Березовская Н.О. Анализ рынка краткосрочной аренды недвижимости: влияние экономических факторов и внедрение инновационных технологий // Вестник науки. 2024. №4 (73). С. 62-76
5. Евлашкина, В. М. Тенденции и перспективы реализации инвестиционных проектов в сфере арендного жилья / В. М. Евлашкина. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2023. — № 36 (483). — С. 101-109.