

Романишин Олександр Ігорович
аспірант кафедри менеджменту
і міжнародного підприємництва,
Національний університет «Львівська політехніка»

DOI: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-426-2-29>

ІДЕНТИФІКУВАННЯ РИЗИКІВ ЯК СКЛАДОВА ПРОЦЕСУ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ФОНДІВ НЕРУХОМОСТІ

Управління ризиками являє собою діяльність, спрямовану на виявлення, оцінювання, та пом'якшення загроз чи невизначеностей, що здатні впливати на організацію та передбачає систематичне застосування управлінських політик, процедур, практик та рішень спрямованих на встановлення контексту, ідентифікацію, аналізування, оцінювання, реагування, моніторинг та комунікацію щодо ризиків. Безперервно імплементована послідовність етапів побудови загальної методології управління ризиками, ідентифікування ризиків та їх оцінювання, вибору методів реагування на появу ризиків, звітування та консультування, моніторингу протікання процесу та адаптування його етапів, формують процес управління ризиками [2; 6].

Прийнято вважати, що ідентифікування ризиків є одним з ключових етапів процесу управління ризиками, який передбачає виявлення основних категорій ризиків, складових у кожній з них та їх пріоритизацію. В економічній літературі [1; 2; 4] розкрито чимало підходів щодо класифікації ризиків: за способом оцінювання (якісні та кількісні ризики), за функціональним підходом (фінансові, правові, кадрові, інформаційні, адміністративні, тощо), за тривалістю дії (короткотермінові, середньо-термінові та довготермінові), за рівнем впливу (мінімального, середнього та високого впливу), за ймовірністю появи (низької, середньої та високої ймовірності

виникнення), за масштабами охоплення (стосуються окремого департаменту чи організації в цілому) та інші. Практичний досвід дає підстави стверджувати, що в контексті інвестиційної діяльності в цілому, фінансові інституції зосереджуються на доволі стандартному та загальноприйнятому переліку типів інвестиційних ризиків (див. рис. 1).



Рис. 1. Аналізування основних видів ризиків інвестиційних фондів

Джерело: [5]

Діяльність інвестиційних фондів нерухомості пов'язана з широким спектром ризиків. До переліку можуть входити: ризики щодо володіння та експлуатації нерухомості; ризики, пов'язані із загальним економічним кліматом в країні, станом локального ринку нерухомості, факторами попиту-пропозиції, характеристиками розташування, рівнем конкуренції, наявністю таланту та здатністю професійно управляти активами. До цього переліку, також, відносять ризики пов'язані з: можливістю доступу до кредитних ресурсів, коливанням процентних ставок, фінансовим станом ключових стейкхолдерів (орендарів, покупців та продавців нерухомості), ставками податків на нерухомість, цінами на енергоносії та обсягами операційних витрат, можливістю контролювати заплановані доходи, екологічними передумовами, різноманітними незастрахованими ризиками, державним регулюванням в галузі, безробіттям, інфляцією, кон'юнктурою ринку чи іншими економічними подіями. Ці ризики, як окремо, так і в сукупності, можуть спричинити або

зменшення доходу, або збільшення операційних та інших витрат, які здатні суттєво вплинути на фінансовий стан компанії, прибутки від конкретних інвестицій та фонду в цілому. Для інвестиційних фондів нерухомості найбільш доцільним є розподілення ризиків окремо для управляючої компанії та для фонду під управлінням (див. рис. 2) [3].

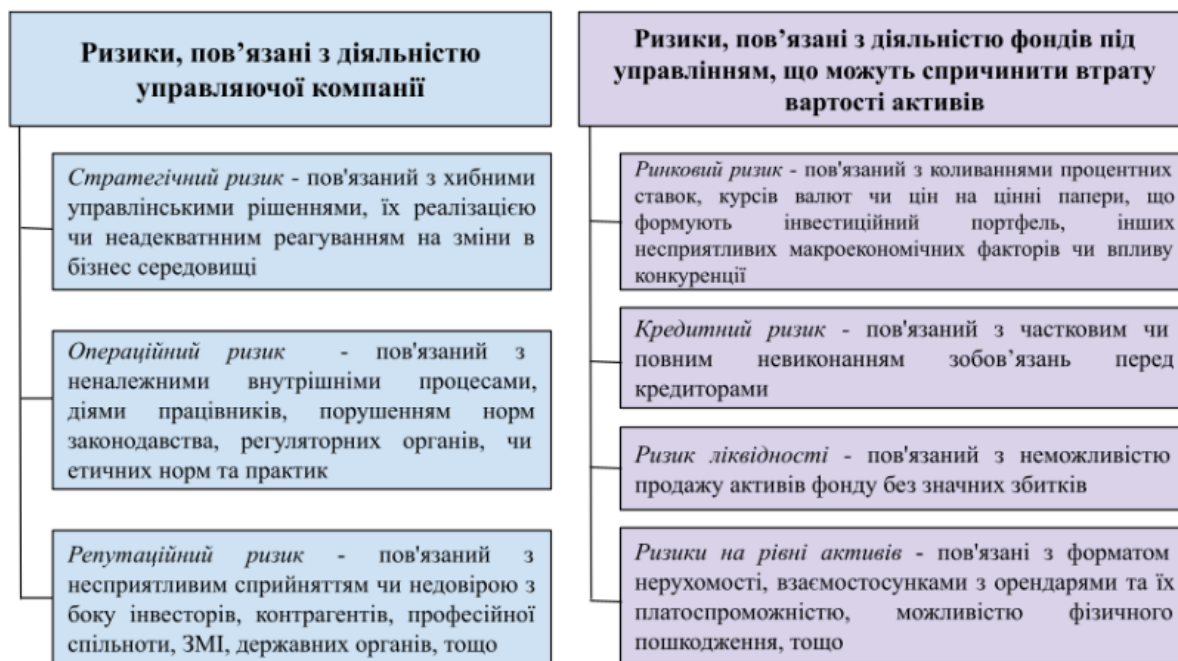


Рис. 2. Групування та характеристика ризиків інвестиційних фондів нерухомості

Щодо ідентифікації та пріоритизації ризиків, тобто ранжування визначених ризиків за рівнем їх критичності (негативних наслідків) для фінансових інституцій, то даний підетап процесу може здійснюватися за допомогою ряду підходів, серед яких виділяють: застосування PRISM матриці та SWOT-аналізу, інтерв'ювання та опитування, PESTLE-аналіз, інспекція, брейнстормінг, ризик-реєстр та ризик-матриця, аналіз історичних даних, метод експертних оцінок, аналізування сценаріїв, тощо [5; 6]. Така пріоритизація допомагає сфокусувати увагу та ресурси на найсуттєвіших та найбільш термінових ризиках, а також допомагає у встановленні ризик-апетиту та ризик-толерування (допустимим рівнем варіювання/відхилень) для фонду загалом чи окремого активу. Найпоширеніші із підходів наведені в таблиці 1.

Аналізування основних підходів до ідентифікації ризиків

Підходи	Характеристика підходів до пріоритизації ризиків
1	2
PRISM матриця	Абревіатура від англ. probability risk and impact system – «система ймовірності виникнення та рівня впливу ризиків». Кожний з ризиків оцінюється за двома критеріями – рівнями ймовірності його появи та впливу на фінансову інституцію за, як правило, чотирирівневою шкалою (низький, середньо-низький, середньо-високий та високий рівні). Це дає можливість візуалізувати, котрі з ризиків потрапляють в категорії низької, середньої, високої та критичної загрози. Як правило, фінансові інституції можуть покращувати свої PRISM метрики шляхом змін в бізнес-процесах, масштабами та якістю процесів ризик-менеджменту.
SWOT-аналіз	Абревіатура від англ. strengths, weaknesses, opportunities and threats; це стратегічний інструмент, що допомагає фінансовим установам оцінювати внутрішньоорганізаційні сильні та слабкі сторони, ринкові можливості та загрози, і як наслідок всебічно виявити потенційні ризики та вигоди, пов'язані з інвестиційними рішеннями. Даний підхід полягає в деталізації характеристик по кожній із чотирьох категорій, присвоєнні їм рейтингового числа та вагового коефіцієнта (згідно із попередньо узгодженою шкалою), та обчисленні середньозважених індексів, що забезпечує структурований підхід до пріоритизації ризиків.
Інтерв'ю та опитування	Проведення інтерв'ю та опитувань із ключовими зацікавленими сторонами (співробітниками, клієнтами, представниками регулятора, експертами галузі та ін.), здатні генерувати цінну інформацію про потенційні ризики.
Інспекція/чеклісти	Передбачає процедуру відвідування фінансових установ та контактування з членами команди. Перевірки зазвичай проводяться за допомогою контрольних списків (чеклістів) з перерахованими процесами, інструментаріями, процедурами, підходами, тощо, які підлягають перевірці. Мета полягає у виявленні, запобіганні та виправленні ситуацій, які не відповідають стандартам та являються ризиковими для організації.
«Брейнстор-мінг»	Мозковий штурм передбачає зібрання групи стейкхолдерів для генерування ідей, обговорення та спільного розуміння потенційних ризиків фінансових установ. Даний підхід спонукає учасників обговорення мислити нестандартно та визначати ризики з усіх можливих перспектив.

Закінчення таблиці 1

1	2
Ризик-реєстр	<p>Це офіційний документ, який використовується для дотримання нормативних вимог, а також централізовано фіксує інформацію про ідентифіковані ризики фінансової установи. Типовий реєстр ризиків містить: перелік категорій для групування подібних ризиків; короткі характеристики ризиків; вплив (або наслідок) на організацію; перелік дій/інструментів для їх мінімізації та пом'якшення негативного впливу. Кожна із категорій оцінюється двома параметрами за цілочисельною шкалою: ймовірністю виникнення та рівнем впливу. Ранжування та пріоритизація ризиків здійснюється на основі обчислення узагальненого показника «ризик-рейтингу» – добутку показників ймовірності та впливу, а також наочного відображення за допомогою діаграми розсіювання, матриці або у вигляді таблиці.</p>

Підсумовуючи дослідження тематики та підходів до ідентифікації ризиків, варто зазначити, що оскільки показники ймовірності появи ризиків є доволі статичними параметрами (відносно незмінними), більшість фінансових інституцій фокусуються на підсиленні стійкості щодо негативного рівня впливу ризиків, докладаючи зусиль до зменшення рівня впливу та до здатності «відновитись» за коротші терміни. Здебільшого, ризики рідко коли можуть бути повністю усунені, проте їх появу можна передбачити та мінімізувати.

Література:

1. Греськів І.Р., Стасюк Н.Р., Дорош О.І. Характеристика інвестиційних ризиків та особливості процесу управління ними. *Ефективна економіка*. 2015. № 5. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4052> (дата звернення: 08.10.2024).
2. Лактіонова О.А. Управління фінансовими ризиками: навчальний посібник. Вінниця. 2020. URL: <http://surl.li/fbfvqn> (дата звернення: 08.10.2024).
3. Українська асоціація інвестиційного бізнесу. Методичні рекомендації щодо організації системи управління ризиками в компанії з управління активами. Київ. 2016.
4. Шміло О.І. Інвестиційні ризики, їх класифікація та управління: правовий аспект. *Право та інновації*. 2019. № 2 (26). С. 65–70.

URL: <https://pti.org.ua/index.php/ndipzir/article/view/535/479> (дата звернення: 08.10.2024).

5. PRISM Explained – How the Central Bank of Ireland is Implementing Risk-Based Regulation. Dublin. 2016. URL: <https://www.centralbank.ie/docs/default-source/regulation/how-we-regulate/supervision/prism/gns-4-1-2-2-5-prism-explained-feb-2016.pdf?sfvrsn=4> (дата звернення: 08.10.2024).

6. Carl L. Pritchard. Risk Management: Concepts and Guidance, 5th edition. CRC Press. 2014. 474 p.