



Оценка рисков в долгосрочной перспективе для объектов жилой и коммерческой недвижимости

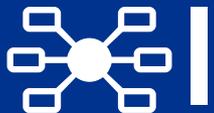
Светлана Фонарева

Партнер, руководитель Группы по работе с компаниями в секторе недвижимости и строительства в России и СНГ



Риски в сфере проектов недвижимости

Две категории рисков



- Внешние риски, вне сферы влияния компании
- Внутренние риски, которые возможно контролировать и ими управлять

Долгосрочные последствия



- Экономические (вкл. репутационные)
- Физические



Основные причины, приводящие к проблемам в долгосрочной перспективе



- Непродуманная концепция: ошибки локации, неправильное назначение или микс площадей, недочеты в планировочных решениях
- Неправильные прогнозы и допущения в финансовых моделях
- Проблемы технического исполнения проектов: неправильное интерпретирование результатов изысканий, ошибки проектирования, некачественное строительство и последующая техническая эксплуатация
- Неправильное управление объектом: неподходящий подбор арендаторов, недостатки в договорах с арендаторами, отсутствие обновления и несвоевременный пересмотр концепции, недостаточность маркетинга

Непродуманная концепция

Возможные ошибки



- Ошибки локации
- Неправильное назначение или микс площадей
- Недочеты в планировочных решениях
- Непродуманная инфраструктура

Примеры



- Кангбаши, жилой район города Ордос, Китай: рассчитан на 1 млн. чел., проживает 100 тыс. чел. (2004 г.)
- Норт Таун Сквер Молл, штат Огайо, США: задуман в целях оживления экономики города, но закрыт в 2013 году
- Дейдленд Молл, Майами, штат Флорида, США: строительство нового торгового центра на месте достаточно успешного старого центра, который не привлек покупателей в достаточном количестве (2011 г.)



Неправильные прогнозы



Возможные ошибки



- Неполные затраты
- Завышенные цены реализации
- Сроки, не соответствующие планам строительства
- Технические ошибки
- Оптимистичные прогнозы по привлечению финансирования

Примеры



- Саторн Юник, Бангкок, Тайланд: незаконченный жилой небоскреб, сложности с поиском нового инвестора (1997 г.)
- Офисное здание Шкелетор, Краков, Польша: недостроенное здание, остановленное на этапе возведения монолитного железобетона каркаса (1981 г.)
- Жилое здание Понте Сити, Йоханнесбург, ЮАР: недостроенное здание, безуспешный поиск инвесторов (1975 г.)

Проблемы технического исполнения

Возможные ошибки



- Неправильное интерпретирование результатов изысканий
- Ошибки проектирования
- Некачественное строительство
- Неграмотная последующая техническая эксплуатация

Примеры



- Отель Хармон, штат Невада, США: дефекты в конструкции и как следствие отказ в разрешении на эксплуатацию здания, необходимость сноса постройки в 2008 г. (издержки до 400 млн. долл.)
- Жилой комплекс Лотос Риверсайд, Шанхай, Китай: обрушение здания в результате использования некачественных материалов (2009 г.)
- СРК «Трансвааль-парк», Москва: обрушение кровли в результате просчетов при разработке проекта (2004 г.)
- Басманный рынок, Москва: обрушение из-за отсутствия мониторинга технического состояния, самовольной перепланировка помещений (2006 г.)



Основные причины обрушений зданий

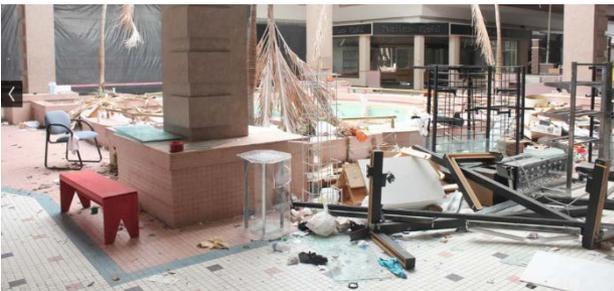
Статистика обрушений зданий и сооружений в России с мая 2013 г. По май 2015 г.



Подготовлена группой компаний «Городской центр экспертиз»



Неправильное управление объектом



Возможные ошибки



- Неподходящий подбор арендаторов
- Недостатки в договорах с арендаторами
- Отсутствие обновления и несвоевременный пересмотр концепции
- Недостаточность маркетинга

Примеры



- ТЦ Роллинг Акрос, штат Огайо, США: несвоевременное реагирование на изменение экономической ситуации, статичность подхода к управлению привели к умиранию объекта (2008 г.)
- Мейкон Молл, штат Джорджия, США: отсутствие обновлений и реконструкций не привели к уходу арендаторов. Последующий снос части зданий и привлечение новой управляющей компании не привело к восстановлению доходности (2011 г.)



Светлана Фонарева



Партнер,

Руководитель Группы по работе с компаниями в секторе недвижимости и строительства в России и СНГ

T: +7 (495) 937 44 39

M: +7 (985) 765 30 81

E: sfonareva@kpmg.ru



kpmg.ru



kpmg.com/app

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

© 2016 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены.

KPMG и логотип KPMG являются зарегистрированными товарными знаками или товарными знаками ассоциации KPMG International.