

Mária Zúbková, Ján Matúška¹

POŇATIE RIZIKA V DEVELOPERSKOM PROCESĚ

UNDERSTANDING OF A RISK IN A DEVELOPING PROCESS

Abstrakt

Článok je zameraný na chápanie rizika v developerskom procese podľa viacerých našich a zahraničných autorov. Na základe ich definícií je možné dospieť k prieniku chápania rizika v developerskom procese a ako ho riadiť. Pri vzájomnom porovnávaní domácej a zahraničnej literatúry sa developerský proces najviac približuje k investičnému procesu. Developerský proces je proces, pozostávajúci z jednotlivých fáz, ktorého výsledným produktom sú novostavby, priemyselné parky, rekonštrukcie alebo dokončenie už v minulosti čiastočne realizovaných diel a poskytnutie ich konečnému užívateľovi. Samotný rozvoj nehnuteľností úzko súvisí so vznikom potreby ako takej a jej uspokojenia. Hybnou pákou developerského procesu sú nové potreby spoločnosti, a tie sú akcelerátorom developerského procesu. Je potrebné si uvedomiť, že každá zmena prináša so sebou riziko, ale bez dobre vykonanej zmeny sa úspech nedostaví. Dôležité je, aby všetky riziká súvisiace s investíciou boli intenzívne vyhľadávané, zisťované príčiny a zdroje ich vzniku, a súčasne navrhnuté opatrenia na ich minimalizovanie, prípadne úplné odstránenie.

Abstract

The article focuses on the understanding of a risk in a developing process according to several our and foreign authors. On the basis of their definitions it is possible to come toward the intersection of risk understanding in a developing process and how to manage it. While mutual comparing domestic and foreign literature the developing process is close to the investing process. The developing process is a process, which consists of several phases. Its output are new buildings, industrial parks, reconstructions or finalization of realizable work and providing them to a final consumer. The development of real estates is connected with a need generation and its satisfaction. A driving gear of the developing process are new needs of society, and those are an accelerator of the developing process. It is important to realise, that every change brings a risk hand in hand, however, without well-performed change, the success will not be achieved. It is necessary that all risks connecting with the investment will be intensively found as well as their causes and sources generation. As a result, there should be proposed precautions toward their minimising or even their complete removal.

Key words

Risk, Developing process

Kľúčové slová

Riziko, Developerský proces

¹ Doc. Ing. Mária Zúbková, PhD., Ing. Ján Matúška, Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva, Stavebná fakulta, Slovenská technická univerzita v Bratislave, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, maria.zubkova@stuba.sk

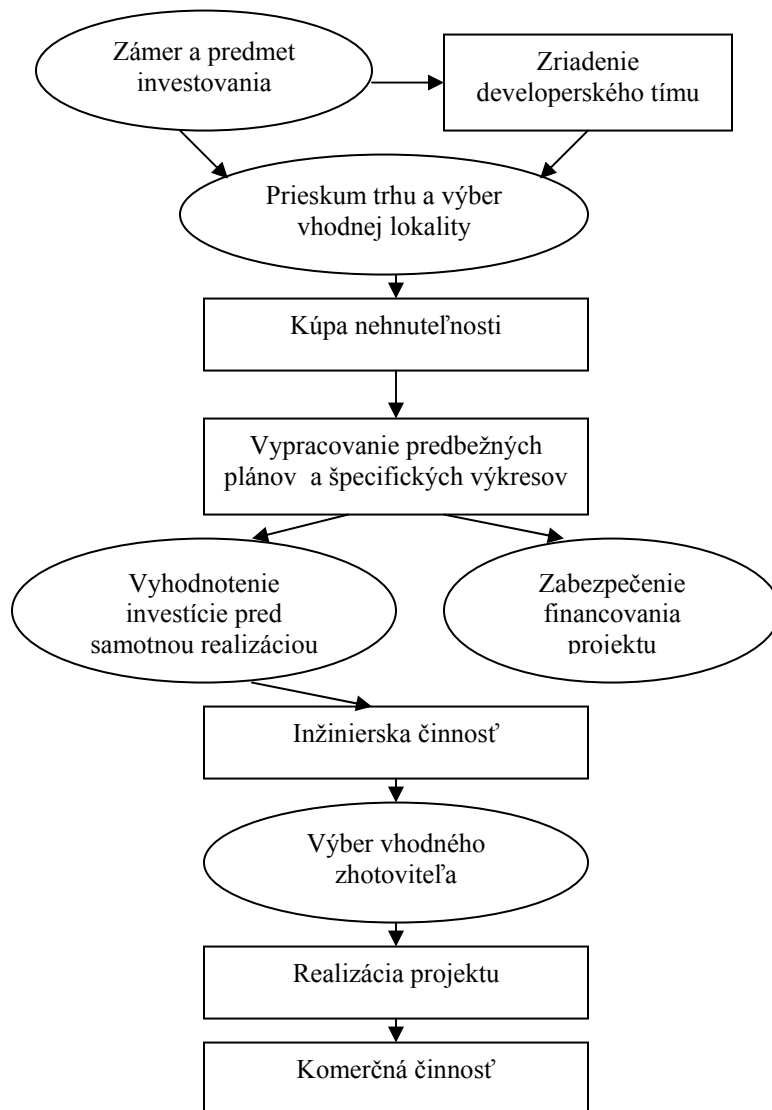
1. Developerský proces

Pri vzájomnom porovnávaní domácej a zahraničnej literatúry sa developerský proces najviac približuje k investičnému procesu. Investičný proces sa chápe ako proces, ktorého výsledkom je zvýšenie funkčieschopnosti stavebného diela a zároveň efektívne znižovanie nákladov. Vynakladanie prostriedkov na získanie vecného, finančného, alebo hmotného aj nehmotného majetku sa nazýva investovanie do majetku. Výraz „development“ označuje určité rozvíjanie, zdokonaľovanie, zlepšenie, vývoj, prípadne rast v konkrétnej oblasti príslušného odvetvia. V oblasti nehnuteľností, ktorou sa budeme ďalej zaoberať, predstavuje neustále pretváranie vonkajšieho prostredia vzhľadom k potrebám spoločnosti, schopnosť ich financovať a realizovať, možnosť vhodného získania pozemkov, ich rozvoja, financovania, výstavby, predaja alebo prenájmu obytného, obchodného, administratívneho a priemyselného majetku. [1],[5]. Developerský proces je proces, pozostávajúci z jednotlivých fáz, ktorého výsledným produktom sú novostavby, priemyselné parky, rekonštrukcie alebo dokončenie už v minulosti čiastočne realizovaných diel a poskytnutie ich konečnému užívateľovi. V oblasti výstavby nehnuteľností zahŕňa všetky štádiá životného cyklu, a to od vzniknutej myšlienky až po financovanie a uvedenie do prevádzky, užívanie, udržiavanie, efektívne rekonštruovanie, resp. účelovú likvidáciu. Developerský proces je sprevádzaný aspektami, ktoré ho ovplyvňujú a to: politickými, ekonomickými, technickými, právnymi, sociologickými[1]. Hybnou pákou developerského procesu sú nové potreby spoločnosti, a tie sú akcelerátorom a dôvodom, že proces vznikol. Nové potreby spoločnosti súvisia so sociálnou a ekonomickou situáciou v území a vznikajú prevažne z dôvodu, že sú požiadavky na rast produkcie všetkého druhu a na zlepšenie životného prostredia. Uspokojenie potrieb spoločnosti predstavuje rozvoj v oblasti nehnuteľností. Názory na postupnosť jednotlivých krokov developerského procesu sú nepatrne rozdielne, ale podstata sa nemení. Veľmi potrebné je pripomenúť, že v každom stupni developerského procesu musí mať developer východiskovú stratégiu.

Keď developer získa prehľad o možnosti realizácie určitého projektu, musia nasledovať kroky, ktoré sú realizované v príslušnom časovom období ba vedú k samotnej realizácii developerského procesu. Následnosť jednotlivých krokov je zachytená na schéme č.1 .

Veľmi dôležitú úlohu v developerskom procese predstavujú jednotliví účastníci. Za celkovou úspešnosťou investície stoja: developer, architekti, stavebné spoločnosti, finančné inštitúcie, urbanisti, projektoví manažéri, realitné kancelárie, cenoví znalci, trhoví znalci, právnici a iné subjekty. Výraz „developer“ predstavuje organizáciu s pevnou finančnou základňou, ktorá môže vystupovať v podobe investora a dokonca aj zhotoviteľa. Developer je nositeľom myšlienky od samotného vzniku až po jej komercializáciu. Developer môže byť aj investor, a ak seba určí investor zároveň za zhotoviteľa, stáva sa súčasne developer aj zhotoviteľom. Takže developer môže, ale nemusí byť investorom [1]. Developerský proces je veľmi rozsiahly, náročný a predstavuje širokú škálu rizík, ktoré s ním priamo súvisia.

Schéma č. 1 : Základné postupy v developerskom procese



2. Riziká v developerskom procese

Zmeny v oblasti ponuky a dopytu na trhoch, pôsobenie konkurenčných síl v podnikateľskom prostredí, rast dynamiky inovačného rozvoja a jeho vedecko-technického zázemia si bezprostredne vyžadujú odborné skúsenosti v oblasti manažérskeho rozhodovania. V prípade neschopnosti zvládnutia úspešnej práce v podmienkach rizík sú dôsledky pre kvalitu manažérskej činnosti hrozivé. Znalosť práce s rizikami je jedným z kľúčových predpokladov úspechu. Dôležitá je príprava v oblasti profesijnej, kvalifikačnej, informatívnej, organizačnej, sociálno-psychologickej a osvojenie si nových nárokov manažérskej práce v podmienkach rastúcej rizikovosti, poprípade neurčitosti [4]. Najväčšie riziko, okrem mimoriadnych udalostí, hrozí investorom v závislosti od realizovaných zmien v predmete investovania, marketingu, systému riadenia, financovania a pod. Potrebne je uvedomiť si, že každá zmena prináša so sebou riziko, ale bez dobre vykonanej zmeny sa úspech nedostaví. Preto je veľmi dôležité, aby všetky

riziká súvisiace s investíciou boli intenzívne vyhľadávané, zisťované príčiny ich vzniku, ich zdroje a zároveň navrhnuté opatrenia na ich minimalizovanie prípadne úplné odstránenie.

Náuka alebo veda o riziku sa nazýva rizikológia. Rizikológia sa historicky vyvíjala od jednoduchých postupov cez prvé počiatky až k dnešnému stavu organizovaného a systémového myslenia potrebného k riadeniu útvarov, ktorými je tvorená ľudská spoločnosť v najširšom slova zmysle. Hlavné pole pôsobnosti je v ekonómii (v bankovníctve a poisťovaní) a v technike (v priemyselných odvetviach, v stavebnom inžinierstve, dopravnom, elektrotechnickom, chemickom a v mnohých ďalších). Rizikológiu tvoria dve veľmi úzko previazané disciplíny, ktoré majú mnoho spoločného, ale líšia sa v náplni a ciele. Sú to:

- a) **rizikové inžinierstvo** – prevládajú v ňom prvky technické, matematické modelovanie, pravdepodobnostné analýzy a pod. Rizikové inžinierstvo sa zaoberá technickými stránkami problémov rizik a ich hodnotením. Súčasťou rizikového inžinierstva je analýza rizika. Úlohou rizikového inžinierstva je dávať podklady k rozhodovaniu o riziku.
- b) **manažment rizika** – dominujú mu ekonomické prístupy k problémom vystaveným neistotám alebo neurčitostiam. Manažment rizika je zameraný na stránky riadenia a ekonomiky developerskej spoločnosti.

Niekedy je veľmi náročné tieto obory rozlíšiť alebo nadradiť jeden druhému. Bez rizikového inžinierstva by nebolo možné analyzovať riziká a naopak bez rizikového manažmentu by práca rizikových inžinierov nemala zmysel. Manažment rizika preberá od rizikového inžinierstva výsledky a rizikové inžinierstvo preberá z manažmentu rizika podnety a požiadavky. V súčasnej literatúre je veľa definícií rizik. Každá z nich svojim spôsobom vyjadruje určitú charakteristickú vlastnosť, nachádzajúcu sa v developerskom procese, ale aj v bežnom živote každého z nás [12].

Slovo „riziko“ pochádza z taliančiny (risico) a znamená úskalí, ktorým sa museli plavci na lodiach vyhnúť. Takže história významu daného slova pochádza zo 17. storočia a súvisí s lodnou dopravou. V starších encyklopédiách nájdeme pod daným heslom vysvetlenie, že ide o odvahu alebo nebezpečenstvo. V odbornej literatúre sa možno stretnúť s takýmito definíciami rizika:

Riziko - neurčitosť spojená s vývojom hodnoty aktív (investičné riziko).

Riziko - odchylenie skutočných a očakávaných výsledkov.

Riziko - nebezpečie chybného rozhodnutia.

Riziko - variabilita možných výsledkov alebo neistota ich dosiahnutia.

Riziko - pravdepodobnosť akéhokoľvek výsledku, odlišného od výsledku očakávaného.

Riziko - miera ohrozenia aktív, miera nebezpečia, že sa uplatní hrozba a dôjde k nežiadúcim výsledkom vedúcim k vzniku škody.

Riziko - potenciálny negatívny dopad na aktíva alebo na jeho charakteristické črty hodnôt.

Riziko - pravdepodobnosť straty alebo hrozby.

Riziko - miera kolísania očakávaných výsledkov.

Riziko - neočakávaná variabilita výnosov.

Riziko - neistota, vzťahujúca sa k škode. [4]

Riziko - neistota vznikajúca v súvislosti s možným výskytom udalostí.

Riziko - nebezpečie psychické, fyzické alebo ekonomická škoda.

Riziko - nebezpečie, po ktorého realizácii dochádza ku strate.

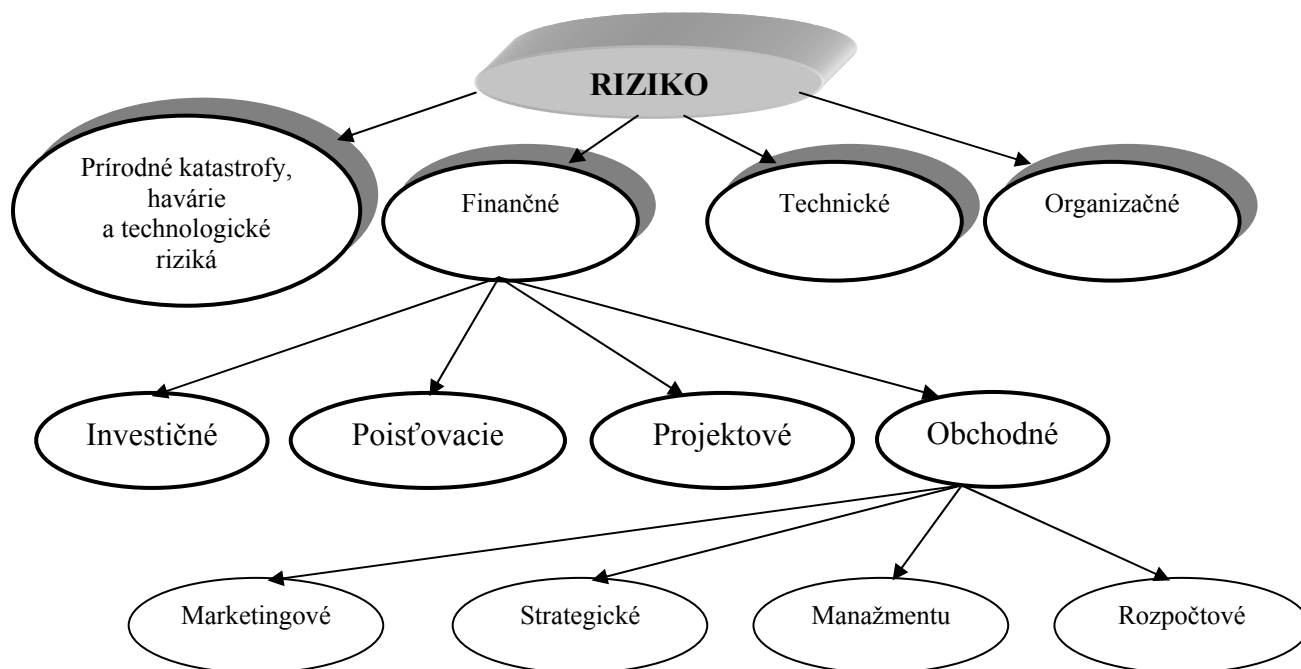
- Riziko - kumulatívny účinok pravdepodobnosti nejakej udalosti, ktorá môže pozitívne alebo negatívne ovplyvniť cieľ projektu.
- Riziko - kombinácia pravdepodobnosti a škody.
- Riziko - nebezpečie zvyšujúce početnosť a závažnosť strát.
- Riziko - možnosť zisku, alebo straty pri podnikaní
- Riziko - volatilita (kolísavosť) finančnej veličiny (hodnoty portfólia, zisku atď.) okolo očakávanej hodnoty v dôsledku zmien parametrov (úrokovej miery, devízového kurzu, ceny akcie a pod.). [4]
- Riziko - možnosť vzniku udalosti s výsledkom odchylným od predpokladaného cieľa, a to s určitou objektívnou (matematickou alebo štatistickou) pravdepodobnosťou. [6]
- Riziko - pravdepodobnosť, že skutočná rentabilita investície bude menšia alebo rovnaká ako očakávaná rentabilita.
- Riziko - neistota, vyplývajúca z neúplnosti informácií o vývoji vnútorných a vonkajších podstatných parametrov investičných projektov. [2]
- Riziko - súčin pravdepodobnosti a následku. [8]
- Riziko - pravdepodobnosť vzniku negatívneho javu, ktorého dôsledok možno považovať za aktívnu vlastnosť každého projektu. [3]
- Riziko - jeho najväčší dopad sa prejavuje v očakávanom príjme investície, keďže ten je výsledkom takých faktorov ako sú dopyt, ceny vstupov, realizačné ceny a ďalšie. [7]
- Riziko - možnosť škôd, zranenia alebo straty. [14]
- Riziko - potenciálny negatívny dopad na aktíva alebo na jeho charakteristické črty hodnôt.
- Riziko - možná neistá udalosť alebo situácia, ktorá môže mať záporný alebo kladný účinok na cieľ projektu.
- Riziko - pravdepodobná hodnota straty vzniknutej nositeľovi, poprípade príjemcovi realizovaného scenára nebezpečia, vyjadrená v peňažných alebo iných jednotkách.
- Riziko - hmotný statok, vystavený strate.[5]
- Riziko - neurčitosť, neistota, pochybnosť úzko spojená s vyskytujúcou sa stratou.[15], [17]
- Riziko - stav, v ktorom sa vyskytuje možnosť nepriaznivej odchýlky od výsledku, ktorý je očakávaný. [16]
- Riziko - predstavuje premenlivosť budúcich výsledkov. [19]

Po vzájomnom porovnaní jednotlivých definícií sa u každého autora prejavuje určitá pochybnosť od očakávaného výsledku, ktorej výsledkom je napr. finančná strata, strata na aktívach a pod. Z uvedených definícií možno vyvodiť nasledujúcu, ktorá v sebe zahŕňa všetky podstatné aspekty rizika.

Riziko je možnosť vzniku určitej rozhodovacej situácie s prítomnosťou neistoty, ktorá generuje riešenie odlišné od riešenia z rozhodovacej situácie bez neurčitosti.

Riziká členíme podľa rôznych kategórií a skupín. Členenie rizík je hlavne spojené s oblasťou, ktorej sa týkajú a samotnou charakteristickou črtou rizík. Podľa oblasti ide o riziká napríklad: výrobné (interné a externé riziká), obchodné (marketingové riziká), finančné, ekonomické, politické, podnikateľské. Tieto riziká sa členia ešte do podrobnejších skupín. Podľa charakteristických vlastností ide o: fixné, variabilné, dynamické, statické, právne, systematické, nesystematické, operačné, špekulatívne, odhadované a ďalšie riziká.

Schéma č. 2 : Kategorizácia rizík



Riadenie rizík

Umenie a schopnosť včas rozpoznať a účinne riadiť riziká sa stáva neoddeliteľnou súčasťou strategického riadenia. Developeri, ktorí si včas neuvedomia rozsah a následky rizík súvisiacich s developerským procesom a zároveň nevytvoria účinný mechanizmus pre ich riadenia jednoznačne hazardujú so svojou existenčnou stabilitou a tým aj celkovou úspešnosťou danej investície. Veľkosť rizika rastie úmerne s náročnosťou a rozsahom celkovej investície. Riadenie rizík umožňuje eliminovať situácie, ktoré ohrozujú celkovú úspešnosť investície. Ide hlavne o oblasti, v ktorých je nevyhnutné vykonať minimalizáciu rizík[3]. V súčasnej odbornej literatúre neexistuje jednotná a všeobecne prijímaná definícia pojmu “riadenie rizík.“ Na začiatku 70. rokov dvadsiateho storočia autori odborných publikácií interpretovali manažment rizika ako jeden z druhov manažmentu, ako sú napr. výrobný manažment, finančný manažment, personálny manažment, alebo strategický manažment. Najčastejšie ho však stotožňovali s pojmom riadenie rizika v zmysle znižovania negatívnych dôsledkov rozhodovania v neistých podmienkach. Toto obdobie je spojené s tradičným manažmentom rizika, ktorý sa zameriaval na predchádzanie strát a na zotavovanie sa z nich [20]. Vo všeobecnosti riadenie rizík definujeme nasledovne:

Riadenie rizík je kompletný proces zisťovania, kontroly, eliminovania a minimalizácie neistých udalostí, ktoré môžu ovplyvniť investíciu.

Riadenie rizík je proces, pri ktorom sa subjekt riadenia snaží zabrániť pôsobeniu už existujúcich ako aj budúcich rizík a navrhuje riešenia, ktoré pomáhajú eliminovať účinok nežiadúcich vplyvov a naopak podporiť pozitívne vplyvy.

Riadenie rizík je vedecký prístup k riešeniu problému rizika, jeho meranie a identifikáciu.

Riadenie rizík je predvídanie možných náhodilých strát a navrhovanie takých postupov a metód, ktoré minimalizujú výskyt a finančný dopad tých strát, ktoré sa v spoločnosti objavia.

Riadenie rizík je proces, ktorého výsledkom je rozhodnutie. [12]

Riadenie rizík je odhadovanie rizík a následne rozvíjanie takých stratégií, ktoré sú potrebné na ich elimináciu alebo úplne odstránenie. [10]

Riadenie rizík – je proces, prostredníctvom ktorého developer optimalizuje oblasť developerského procesu, ktorá podlieha riziku. [21]

Riadenie rizík predstavuje kvantitatívne analýzy a všetky metódy a nástroje potrebné ku minimalizácii investičného rizika. [9]

Riadenie rizík je všeobecné označenie spontánnych a systematických činností, ktoré smerujú k ovládaniu rizika.

Riadenie rizík je jednou z disciplín obecného projektového manažmentu, ktorého cieľom je zaistiť dodržanie rozpočtu a lehoty projektu.

Riadenie rizík je chrániť súčasný a budúci majetok developerskej organizácie (vrátane jej investícií, očakávaných ziskov a pod.).

Riadenie rizík je súhrn činností cielených na rozpoznávanie a minimalizáciu možných strát developerskej organizácie.

Riadenie rizík je priestorovo a časovo závislým systematickým iteratívnym procesom, obsahujúcim okrem činností súvisiacich s analýzou rizika taktiež rozhodovanie o riziku.

Riadenie rizík je určené zásadou aktívneho ovládania možných strát, smerujúceho k obmedzeniu početnosti realizovania nebezpečia a zmenšenia ich závažnosti. [14]

Riadenie rizík je ekonomicky zameraná viacdimeználna vedná disciplína reagujúca na výzvy riadenia moderného podnikania v podmienkach zvyšujúcej sa neistoty a rizika. [20]

Riadenie rizík je proces, ktorý dokáže systematicky odhaliť čisté riziká. [17]

Riadenie rizík je odborné vyriešenie problémov v podnikateľskej sfére v oblasti čistých rizík vzhľadom na firmy a jednotlivcov. [16],[18]

Riadenie rizík je proces, ktorý identifikuje odhalenie straty v organizácii a vyberá najvhodnejšie metódy na jej odhalenie. [15]

Riadenie rizík je systematické využívanie manažérskej politiky, postupov a skúseností s cieľom stanoviť súvislosť, identifikáciu, analýzu, vyhodnotenie, ošetrovanie, kontrolu a neustále spojenie s rizikom. [21]

Riadenie rizík je proces merania rizika, vyhodnotenia rizika a rozvíjania stratégií, prostredníctvom ktorých môžeme riziká redukovať, eliminovať prípadne sa im vyhnúť. [22]

Riadenie rizika je vyvolané vnútornou potrebou organizácie, vonkajšími požiadavkami a komerčným prostredím. Hlavným cieľom je zníženie nákladov spojených s realizáciou diela, zníženie nákladov spojených s elimináciou rizík, zníženie nákladov spojených s prenosom rizík na iné subjekty, zníženie vlastných nákladov organizácie, zlepšenie imidžu spoločnosti, získanie konkurenčnej výhody a pod. Názory na postupnosť jednotlivých krokov v procese riadenia rizík sa nepatrne líšia. Ich smerovanie a konečný cieľ sú však vo všetkých prípadoch rovnaké. Na základe uvedených definícií podľa viacerých uvedených autorov [18][15] [17] [20] [4] je možné určiť jednotlivé kroky analýzy rizík v nasledovnej postupnosti:

1. Určenie cieľa analýzy rizík.
2. Analýza rizík (kvantifikácia, identifikácia rizík, určenie veľkosti rizika a pravdepodobnosti výskytu).
3. Vyhodnotenie rizík.
4. Príprava a návrh protiopatrení.

V prvom kroku ide o presné určenie oblasti, v ktorej budeme analýzu rizík realizovať. Stavebná spoločnosť sa môže zamerať napríklad na analýzu rizík v realizácii stavebného diela. Pri stanovení cieľov, je nevyhnutné rozhodnúť o podrobnostiach, hĺbke a šírke jednotlivých postupov, ktoré sa použijú k vyšetrovaniu rizík daného projektu.

Kvalitné riešenie akéhokoľvek problému v akejkoľvek oblasti je vždy postavené na kvalitnej analýze rizík, ktorá je základným vstupom pre riadenie rizík. Analýza rizík je základným prvkom rizikového inžinierstva a je nutnou podmienkou rozhodovania o riziku, a teda základným procesom v riadení rizika. Pre developera je veľmi dôležitá analýza rizík, pretože z nej vie určiť aké možné straty na aktívach môžu vzniknúť.

Analýza rizík je základným vstupom pre riadenie rizík.

Analýza rizík predstavuje prvý krok znižovania rizík.

Analýza rizík predstavuje riešenie akéhokoľvek problému v akejkoľvek oblasti.

Analýza rizík predstavuje zvažovanie poškodenia aktív, v dôsledku naplnenia hrozieb.

Analýza rizík je proces identifikácie aktív, stanovenia hodnoty aktív, identifikácie hrozieb a slabín, stanovenia závažnosti hrozieb a stanovenia miery zraniteľnosti.

Analýza rizík predstavuje zvažovanie reálnej pravdepodobnosti výskytu takých rizík z pohľadu prevažujúcich hrozieb, zraniteľnosti a aktuálne implementovaných opatrení. [4]

Analýza rizík predstavuje súhrn činností smerujúcich k odhadu rizík projektu a niekedy sa označuje aj ako meranie rizík.

Analýza rizík je základným prvkom rizikového inžinierstva a je nutnou podmienkou rozhodovania o riziku a teda základným procesom v manažmente rizika.

Analýza rizík je proces, ktorého cieľom je poskytnúť podklady pre ovládanie rizík a podklady pre rozhodovanie o riziku.

Analýza rizík proces, ktorý pozostáva z identifikácie nebezpečia, kvalifikácie nebezpečia a kvantifikácie rizika.[14]

Analýza rizík je systematické využívanie informácií, ktoré slúžia k odhaleniu nepriaznivých udalostí, ich pravdepodobného výskytu a závažnosti.

Analýza rizík je systematické približovanie sa k opisovanému alebo kalkulovanému riziku.

Analýza rizík zahrňuje určenie nežiadúcich udalostí, príčiny a následky týchto udalostí. [21]

Analýza rizík je metóda určenia a vyhodnotenia faktorov, ktoré môžu ohroziť úspešnosť projektu alebo určených cieľov a metódu určenia preventívnych opatrení smerujúcich k redukcii pravdepodobnosti ich výskytu.

Analýza rizík je veda zaoberajúca sa rizikom, pravdepodobnosťou jeho výskytu a vyhodnotením rizika. [22]

V analýze rizík rozlišujeme dva základné prípady, ktoré majú vplyv na voľbu metód a postupov :

- ❖ Jav, ktorý je zdrojom nebezpečia a už v minulosti aspoň raz nastal. Developer je s ním už oboznámený a pozná jeho povahu. Je to jav skutočný a môže nastať. Analýzu rizík takto vopred známeho javu označujeme ako **analýza apriory**.
- ❖ Jav, ktorý je zdrojom nebezpečia, a o ktorom sa developer len na základe rozumovej úvahy domnieva, že môže nastať a v minulosti ešte nenastal. Ide o odhad rizika na základe odhadu javov, ktoré nastanú po analýze rizík. Analýzu rizík nepoznaného javu označujeme **analýza aposteriory**.

Analýza rizík predstavuje rozbor a hodnotenie známych alebo očakávaných skutočností. Pri analýze rizík vychádzame z troch základných otázok :

1. Aké nepriaznivé udalosti môžu nastať?
2. Aká je pravdepodobnosť výskytu nepriaznivých udalostí?
3. Pokiaľ niektoré nepriaznivé udalosti nastanú, aké to môže mať následky?

Základné postupy v procese analýzy rizík, vyplývajúce z vzájomného porovnania prístupov uvedených autorov k analýze rizík, možno uviesť v týchto krokoch:

1. identifikácia rizík,
2. kvantifikácia rizík,
3. výber vhodnej metódy analýzy rizík.

Identifikácia rizík predstavuje označenie a určenie všetkých rizík, ktoré súvisia s cieľom analýzy rizík. Dané riziká predstavujú pre spoločnosť zanedbateľné ale často aj existenčné straty. Preto je potrebné sa nimi dôsledne zaoberať a riešiť ich. Dôležitým zdrojom pre určenie rizikových oblastí sú informácie. Informácie musia byť aktuálne a musia zachytávať všetky zmeny ako na trhu tak aj vo vnútri firmy. Pri identifikácii rizík musí developer vedieť v akom prostredí bude objekt skúmania pôsobiť alebo proces prebiehať. Aké požiadavky budú na daný objekt alebo proces kladené, či nie sú v rozpore s obecnými platnými predpismi, prípadne s predpismi na základe ktorých sa projekt pripravoval, projektoval, realizoval alebo užíval.

Pod kvantifikáciou rizika sa rozumie úsek analýzy rizika, v ktorom sa numericky hodnotí a popisuje účinok možného nebezpečia. Hlavným cieľom kvantifikácie rizika je odhadnúť početnosť, pravdepodobnosť a závažnosť strát, ktoré môžu ohroziť projekt.

Základné hľadisko pre stanovenie metódy analýzy rizík je na základe spôsobu vyjadrenia použitých veličín. Existujú pritom dva základné prístupy k danému riešeniu a to kvalitatívne a kvantitatívne metódy. Kvalitatívne metódy sa vyznačujú tým, že riziká sú vyjadrené v určitom rozsahu (napríklad sú obodované od 1 – 10 alebo sú určené pravdepodobnosťou $< 0;1 >$ alebo slovné malé, stredné, veľké). Medzi kvalitatívnymi metódami zaujíma významné miesto metóda účelových interview (metóda DELPHI). Kvalitatívne metódy sú jednoduchšie a rýchlejšie, ale tým, že chýbajú jednoznačné finančné vyjadrenia, často prinášajú problémy v oblasti zvládnutia rizík.

Kvantitatívne metódy sú založené na matematickom výpočte rizika s frekvenciou výskytu hrozby a jeho dopadu. Vyjadrujú dopad obvykle vo finančných čiastkach. Najčastejšie je riziko vyjadrené vo forme ročnej predpokladanej straty (Annualized Loss Expectancy – ALE).

Kvantitatívne metódy sú oveľa presnejšie ako kvalitatívne, ale zároveň si vyžadujú viac času a úsilia. Ako podpora uskutočňovania kvantitatívnej analýzy rizík sa používajú špeciálne nástroje, napríklad rôzne programy disponujúce databázami informácií.

Záver

V súčasnosti prebieha dynamicky sa rozvíjajúci trh s nehnuteľnosťami. Hlavným zdrojom je rast kúpyschopnosti obyvateľstva, ktoré svojimi rastúcimi potrebami neustále zvyšuje požiadavky na strane dopytu. Pretváranie vonkajšieho prostredia vzhľadom k narastajúcimi potrebám spoločnosti v oblasti nehnuteľností predstavuje developerský proces. Fázy developerského

procesu sú sprevádzané veľkým množstvom rizík, ktoré je potrebné skúmať, vyhodnocovať, analyzovať a navrhovať protiopatrenia na ich elimináciu prípadne úplné odstránenie. Riziko podľa jednotlivých definícií predstavuje určité nebezpečie a má negatívny dopad na jednotlivé fázy developerského procesu. Umenie riadiť a kontrolovať dané riziká označujeme ako manažment rizík v developerskom procese. Ide o proces identifikácie rizík, ich analýzu, vyhodnotenie a navrhnutia opatrení na ich elimináciu. Celkové spoznávanie, skúmanie a analyzovanie rizík v jednotlivých fázach developerského procesu smeruje k efektívnemu realizovaniu investičného zámeru s minimálnymi nákladmi a dosiahnutím maximálneho plánovaného zisku.

Použitá literatúra

- [1] Miles,E., Berens,A.,Weiss,S: Real Estate Development. Principles and process, Third edition, Washington, D.C., Uli – Ther urban land institute, 2000
- [2] Trávník,I. a kol.: Riadenie hodnoty stavebného diela, Vydavateľstvo STU, Bratislava 1998,
- [3] Kozlovská,M., Hyben,I.: Stavbyvedúci – manažér stavebného procesu, EROSTAV s.r.o. Bratislava, 2005
- [4] Smejkal,V., Rais,K.: Řízení rizik, Grada Publishing a.s., Praha, 2003, ISBN 80-247-0198-
- [5] www.stregis.ic.gc.ca/epic/internet/indsib-fsib.usf/en/home
- [6] Jelínek a kolektív: Ekonomická encyklopédia 1, Vydavateľstvo Svoboda, Praha 1984,
- [7] Pilková,A. a kol.: Firemné plánovanie, Elita, Bratislava 1994 ISBN 80-85323-57-5
- [8] Gašparík,J.: Interná smernica IS-EMS-BOZP 09, STU 2006,
- [9] <http://invest-faq.com/articles/analy-risk.html>
- [10] www.guide2biz.com/business/risk-management.htm
- [11] Grand Developer, GRAND PRINC SLOVAKIA, s.r.o., Bratislava, 2006,
- [12] http://www.riklearning.com/courses/risk_secrets.htm
- [13] <http://www.riskglossary.com>
- [14] Tichý, Milík,: Ovládanie rizika: analýza a management, C.H. Beck Praha, 2006, ISBN 80-7179-415-5
- [15] Rejda,G.,E.: Principles of risk management and insurance, Pearson education – USA, 2003, ISBN 0-321-18922-1
- [16] Vaughan,E.,J.: Fundamentals of risk and insurance, USA 1999, ISBN 0-471-29988-X
- [17] Trieschmann,J,S.: Risk management and insurance, USA 2005, ISBN: 0-324-18320-8,
- [18] Vaughan,E.,J.: Risk management, USA 1997, ISBN: 0-471-10759-X
- [19] Baranoff,E.: Risk management and insurance, USA 2004, ISBN 0-471-27087-3
- [20] Szabo,L. a kol.: Manažment rizika, Vydavateľstvo Ekonóm, Bratislava 2005, ISBN 80-225-1949-9
- [21] <http://www.nr.no/abie/RiskAnalysis.htm>,
- [22] http://en.wikipedia.org/wiki/Risk_management,