# 房地产投资风险识别及控制

来源：网络 作者：无殇蝶舞 更新时间：2024-01-04

*内容 摘要:本文对房地产投资风险的特征进行 分析 ,并 总结 了 目前 房地产投资中存在的风险,提出了在房地产投资中应该如何规避风险的相关对策。关键词:房地产 投资 风险房地产投资风险的主要类型(一)外部风险1.宏观 经济 风险。宏观经济...*

内容 摘要:本文对房地产投资风险的特征进行 分析 ,并 总结 了 目前 房地产投资中存在的风险,提出了在房地产投资中应该如何规避风险的相关对策。

关键词:房地产 投资 风险

房地产投资风险的主要类型

(一)外部风险

1.宏观 经济 风险。宏观经济风险对于每个房地产投资 企业 都是不可幸免的。譬如说,当经济衰退,处于低速消沉时, 社会 对消费的需求也会大幅度减缩,这其中当然包括房地产。更有甚者,每当经济陷于低谷,消费减缩时,受冲击最大的往往是如汽车、房地产之类的长线耐用消费品,这时人们会修正在经济景气时制订的消费计划,推迟或干脆取消对耐用消费品的购买。社会风尚如此,造成房地产市场一时供大于求,房屋价格亦连连下跌。

2.财政利率风险。财政利率风险多来自于利率波动的 影响 ,因为很多人买房并不是全额付款,一般都会利用杠杆原则向 金融 机构申请抵押贷敖以解决一部分资金。假如贷款利率上升,投资人所需要负担的贷款利息就可能是楼价本身的价值,此种情形对于一些财力有限的投资人来说,无疑是雪上加霜,加息有可能迫使他们放弃房地产。当然如银行收回抵押房地产可以得到贷出款项的话,则投资人无须再负担任何责任。然而,假如房地产市场正处于低潮,银行在拍卖房地产时仍得不列足够的款项偿还抵押贷款时,则投资人仍需负一定责任。所以,投资者在策划置业计划和议价房地产时,必须把利率波动因素考虑进去。

3.市场风险。由于供求形势变化,引起市场竞争范围、竞争程度、竞争方式以及房地产市场性质、市场结构、市场发育等变化而导致的风险。市场风险是房地产市场价值跌落的一种可能性,主要来源于房地产供应的时间误差。譬如当房价因供应短缺而上升时,开发公司便会纷纷兴建楼宇,但由于建筑需要一定时间,故此虽然待建楼的总体规模已经超出供应需要,但短期内楼价仍然会持续上扬。近年来,建筑业技术日渐先进,所以造成房地产能迅速供应市场,直接缩短了地产循环的时间,也使得楼价波动变得更为频繁。

4. 自然 风险。由于自然因素的不确定性、不可抗性(如地震、洪水、风暴、火灾等)以及土地的自然地理和技术经济特性带来的风险。

(二)内部风险

1.经营风险。经营风险是由于房地产投资经营上的失误(或其可能性),造成实际经营结果偏离预期望值的可能性;经营风险起源于投资内部 问题 和项目的经济环境情况,如管理水平、管理效率低,使用经营费用超过预计值,房屋空置率高,租金回笼等问题,都将使企业的营业收入小于预期值。经济环境可能不理想,对房地产的需求偏低,会产生比预期高的空置率。

2.财务风险。财务风险是指房地产投资者运用财务杠杆,在使用贷款的条件下,既扩大了投资的利润范围,同时也增加了不确定性、增加的营业收入不足以偿还债务的可能性。

房地产投资风险产生的原因

所掌握信息不全、不准,投资决策草率。所依据的信息不够准确,或前期调研不细,对购买力及项目的销售前景预期过于乐观,都会导致在运用中出现与当初的估计有较大偏差。

宏观形势出现意想不到的不利变化,由此引发多种风险。这在近年的经济生活中也经常遇到。表现为:一是前些年严重的通货膨胀、物价上涨,诱发建材价格上涨,工程造价跟着上涨;二是货币发行政策和银行信贷政策。如银行紧缩银根对房地产商就意味着筹资或变现风险。三是房地产供求形势的变化。房地产供给严重不足的状况已成 历史 ,现在的情况是供过于求,房价自然就要下降,销售难度增加,促销成本加大,期房销售几乎成为不可能。四是房地产政策及由此形成的大气候。如当前银行对房地产业的支持重点从“开发”变为“购买”,这不利于刚开发并需持续投入的房地产项目的开展。

发展 商主观上对房地产市场供求形势,房地产政策,金融政策的理解、判断或把握上出现偏差。具体表现为:发展商过分相信自己的“感觉”,而实际上“感觉”错了或反了。如有的发展商过分地相信自己会容易地找到“下家”,将项目脱手,而实际并未如愿;有的发展商在决策上项目时只考虑、分析了一时的市场供求形势,而没把开发的周期因素考虑进去,结果供求关系“此一时彼一时”,或者对市场的估计及项目自身的优势的判断过于乐观,最终导致销售困难;还有的发展商过分相信自己的“道”(即通过“关系”拿到“好项目”的能力),而经营实力(开发实力、管理能力、行销能力)不足或较弱,项目运作中难于实现预期的经营业绩。

此外,自然灾害和意外事故的发生也是引发房地产开发中的工程建设风险的原因。

房地产投资风险的识别

如何正确估计和评价一宗房地产投资的风险呢?通常的办法是 计算 投资风险率,其计算 方法 有以下几种。

(一)采用国际房地产投资业常用的三个指标来识别

1.投资房地产的营业率。一切能够带来收入的房地产都必然发生经营费用。以利润来维持其赚钱的能力。营业率被用来判定投资报告的净营业收入是否具有现实性。计算公式为:

营业率=年营业总费用/年计划总收入

据有关调查数据表明,新公寓楼营业率在38%—40%之间是可行的。办公楼、商业楼有不同的营业率。营业率太低说明投资方案中有些成本费用没有考虑。太高则说明管理不善。太低或太高都说明风险太大。

2.偿债收益比。营业净收入是扣除所有成本费后的收入,是偿还债务资金的基本来源。它和偿债责任的比率反映了借款人偿还贷款的能力。

偿债收益比=营业净收入/要求的年偿债额 3.保本占用率。保本占用率是 计算 房地产安全性的另一重要指标。其计算公式为:

保本占用率=(年营业总费用+要求的年偿债额)/年计划总收入

保本占用率越高,投资风险越大。可以接受的住宅资产的保本占用率一般为85%-90%。

(二)概率与数理统计的 方法

由于风险度量涉及到房地产投资项目可能结果的概率分布,因而可以采用概率论和数理统计作为房地产投资风险的识别方法。这里的投资结果主要是指房地产投资的报酬回报率。而报酬回报率的概率分布的取得很不容易。虽然可以作市场调查,有已开发项目的资料,可以使用数理统计的方法得出分布或其估计,甚至通过统计检验,但其结果只能在相对意义上代表拟开发项目的概率分布。这是因为各个房地产项目之间的差异较大,有时相距十几米的位置,即使其它条件都相同,投资的报酬回报也存在很大的差别。将抽样调查的方法与主观概率判断结合而确定出房地产项目投资的报酬回报率的概率分布是实际工作者常用的方法。

但如果某一房地产项目投资的报酬回报率的可能结果有几种,每一种可能的结果为xi其出现的概率为Pi,则其数学期望为:

如果投资者将投资报酬率的预期结果取为数学期望是合符情理的。因为在统计的意义上真实的投资报酬率出现在数学期望左右的概率最大。那么此标准差就描述了预期结果与实际结果的“平均”变动程度,因此可作为一种风险的度量。标准差越大,风险越大,标准差越小,风险越小。用标准差度量投资风险的优点是概念比较清楚直观,可以借用成熟的数理统计一整套 理论 和方法。在降低投资风险的投资组合理论中,这一度量有出色的表现。其缺点是准确的概率分市Pi不易找出。考虑到相同的标准差,对于期望值不同的投资项目,它所表达的 影响 程度或对投资者的损害程度,也即风险大小,应该是不同的。期望值大时,风险应小些,期望值小时,风险应大些。所以人们更喜欢用变异系数来度量风险:

R=б/E

怎样的R值是小(大)风险,与投资者的风险偏好性格有关。但R接近1的风险,通常是投资者不愿接受的风险。R>1的风险,是很多投资者不能忍受的风险。也可以用Δ=E-б这一绝对数来度量风险。Δ<O是投资者不愿接受,甚至是使投资者招致破产的风险。

房地产投资风险的控制

在房地产投资活动中.投资的风险是客观存在的,这对于所有的房地产投资者都是一样的。投资风险的控制即在于能及时的发现或预测到这种风险并能及时采取有效的措施。化解、缓和、减轻、控制这种风险,减少投资者预期收益的损失可能性。

控制风险的基本思想是对某种损失的可能性进行调整、进而最大程度降低这种可能性的主要方法有:

(一)进行充分的市场调查 分析 以作出 科学 的项目决策

风险是指在投资经营过程中各种不确定因素,使实际收益偏离预期收益的可能性。减少这种不确定性,从而减少这种偏离的最好方法,就是通过市场调查,获得尽可能详尽的信息,把不确定性降低到最低限度,从而较好地控制房地产投资过程中的风险。通过房地产市场的供求状况和趋势进行全面的调查分析,从中选择 社会 最需要的并能够取得较大收益的投资项目,这部分工作可以由投资者自己对房地产市场进行调查,也可委托咨询公司等中介机构进行。

(二)在预期收益相同的情况下投资风险较小的房地产项目

房地产投资项目种类较多,它们的风险度大小不一。有的风险度较大,可能遭遇的不确定性也较高,而有些投资项目的风险度较小,选择风险小的投资项目可以使投资收益能得到有效的保证。

(三)以合理组织融资形式进行滚动开发

房地产投资需要量大,必须以一定的形式筹措资金,以满足需要。房地产融资的形式主要有以下几种:通过发行 金融 债券,筹集开发资金。通过预售开发的商品房和卖楼花,从客户那里筹集房地产开发所需资金。利用已取得的土地使用权到银行获得抵押贷款。组建股份公司,申请成为上市公司。从股票市场上融资。各房地产开发公司应根据自身的实际情况,选用最适合的融资形式,以便迅速、大量、低成本地融入资金,投入房地产开发。房地产开发公司不但要掌握融资技巧;而且还要采取切实可行措施提高资金使用的效益。比如在投资项目管理中,引入竞争机制,运用多种手段,促使施工单位降低工程造价,提高工程质量,缩短建设周期。房地产 企业 还要增收节支、提高劳动效率,减少经营管理费用,以保证所投入的资金获得最大的 经济 效益。

(四)通过多项投资组合及多种经营分散风险

不同投资项目的风险、收益等因素也是不同的,所以,实行多项目投资组合可以获得比所有投资集中于一个项目上更稳定的收益:当然,各项目之间的相关性不能太强,否则就无法起到降低风险的作用。

(五)通过加强资产管理来控制风险

一个投资项目能否达到预期的收益水平,管理人员是最为重要的关键因素。提高管理人员的素质进而提高管理水平,可以提高对市场的可预测性,降低不确定性,可以更有效地使用资产,减少经营费用,降低空置率,提高收益水平,进而降低和控制风险。

参考 文献 :

1.顾强.解读产业集群[J]. 中国 民营经济与 科技 ,202\_

(8)

2.杨公朴.产业经济学[M].上海:上海财经大学出版社,202\_

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！